**ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

**Заказчик: ГСК №2 «ЖИГУЛИ», г. Москва**

**Исполнитель: Адвокат Кудряшов С.В. (МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»)**

**Дата: 01.10.2020г**

**Предмет: оценка ситуации в связи с окончанием срока действия Договора аренды земли (Договор аренды земель в г. Москве № 14-07-003925 от 14.01.1996г)**

Указанный договор (далее – Договор) был заключён на 25 лет, срок окончания согласно п.2.2 Договора – 04.01.2021г.

Арендодатель – Департамент городского имущества города Москвы (Далее – ДГИ) имеет претензии к нецелевому использованию Земельного участка. Так же на земельном участке находится объект, который внесён в п.п. 819 ч.2 ( самовольная постройка ). Это делает невозможным подачу в ДГИ заявления на заключение (продление) договора аренды земельного участка, т.к. одним из условий подачи заявления является отсутствие нарушений.

В данной ситуации в части арендных отношений есть несколько путей, два основных:

**1-й путь:** Подать заявление в ДГИ на заключение нового договора аренды;

**2-й путь:** Не подавать заявление в ДГИ, в этом случае Договор продолжает своё действие, но на условиях п.2 ст. 621 ГК РФ: «договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок».

Норма п.2 ст. 621 ГК РФ приведена ниже:

2. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок [(статья 610)](https://login.consultant.ru/link/?rnd=5ABA992A128B3426E8F781EC1E11F8F8&req=doc&base=LAW&n=341893&dst=100669&fld=134&date=23.10.2020).

**Краткий анализ 1-го пути (подать заявление в ДГИ) на основе судебной практики**

Пример: Арбитражное дело № А40-200293/18.

ООО "ДМУ-7" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ДГИ с требованием заключить дополнительное соглашение в части продления срока действия договора на 49 лет.

Суды 1-й и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска, Суд 3-й инстанции (Арбитражный суд Московского округа) направил дело на новое рассмотрение, после чего на втором круге рассмотрения иск был удовлетворен.

В указанном выше арбитражном деле ДГИ возражал против продления договора, указывая на нецелевое использование Земельного участка и самовольные постройки.

Арендатор смог выиграть дело после того как произвел самостоятельный снос пристройки, а также доказал, что другие доводы ДГИ не относятся к земельному участку арендатора.

***Вывод:***  1-й Путь, по наибольшей вероятности, является для нас (ГСК №2 «ЖИГУЛИ») труднопреодолимым, причем с малой вероятностью, в нашем случае мы не можем снести самовольную пристройку, т.к. Арбитражный суд отказал ДГИ в требовании о сносе. В тоже время Арбитражным судом отказано в оформлении этой пристройки. Таким образом, в сложившейся ситуации, реализация 1-го пути практически не возможна.

**Краткий анализ 2-го пути**

В случае, если после окончания Договора арендные отношения фактически продолжаются, то Договор продлевается на неопределенный срок на основании выше указанной нормы закона – п.2 ст. 621 ГК РФ.

В свою очередь, рассматривая возможность применения положений указанной нормы Гражданского кодекса к договорам аренды земельных участков, следует учитывать следующее.  
В соответствии с пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному

Максимальные (предельные) сроки договоров аренды земельных участков определены статьей 39.8 З При этом положения указанной нормы введены в действие положениями Федерального закона от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившей в силу с 1 марта 2015 г.  
На основании пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.  
Таким образом, договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 1 марта 2015 г. и действующие на 1 марта 2015 года, подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса.емельного кодекса.

Условия заключенных до 1 марта 2015 года договоров аренды земельных участков относительно наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды, ввиду наличия прямого указания закона на отсутствие такого права, не соответствуют действующему законодательству и не применяются. Однако данные арендаторы не лишаются права заключить новый договор аренды земельного участка при наличии оснований и соблюдении условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса.  
В свою очередь, договоры аренды, возобновленные в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса на неопределенный срок до 1 марта 2015 г., с учетом положений пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса не прекращают своего действия.  
Однако возобновление договора аренды земельного участка не может рассматриваться как основание для использования земельного участка на неограниченный срок, поскольку из существа законодательного регулирования положений о договоре аренды, передача имущества в рамках договора аренды носит временный характер.  
С учетом изложенного, в том числе во избежание судебных споров, по мнению Департамента недвижимости, как представляется, необходимо рекомендовать возобновленные на неопределенный срок договоры аренды земельных участков прекратить и заключить новые в соответствии с действующими положениями Земельного кодекса.

В этом случае ДГИ в будущем сможет расторгнуть Договор, уведомив нас за 3 месяца до даты расторжения. Но даже в этом случае фактическое использование Земельного участка будет продолжаться, т.к. на Земельном участке расположено основное многоэтажное Здание гаража (гаражей), которое зарегистрировано и не является незаконной постройкой.

Реальная практика такова, что ДГИ в большинстве случаев не производит каких-либо юридических действий по расторжению договора аренды, если арендная плата уплачивается в соответствии с Договором. При этом сам Договор является продленным автоматически на неопределенный срок на основании нормы Закона.

Но при этих, продленных арендных отношениях, сохраняется риск взыскания неосновательного обогащения по иску ДГИ к Арендатору. Исходя из судебной практики, в большинстве случаев ДГИ выигрывает дела о неосновательном обогащении (полностью или в части, обычно с учетом сроков исковой давности).

**ОБЩИЙ ВЫВОД**

Решение о том, по какому Пути пойти в части арендных отношений с ДГИ, принимает сам Арендатор. При данных обстоятельствах автоматическое продление Договора аренды на неопределенный срок на основании п.2 ст. 621 ГК РФ является более предпочтительным, но не освобождает ГСК №2 от рисков за нецелевое использование Земельного участка.

При отсутствии у арендатора земельного участка, оснований и условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, он лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса).

------------------------------------