

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-13971

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу администрации Георгиевского муниципального района Ставропольского края (город Георгиевск Ставропольского края) на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.07.2015 по делу № А63-10198/2014,

у с т а н о в и л:

Администрация Георгиевского муниципального района Ставропольского края (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к крестьянскому хозяйству «Пирит» (далее – Крестьянское хозяйство) о взыскании 161 028 руб. 96 коп. задолженности по арендной плате по договору от 15.10.2010 № 250 аренды земель сельскохозяйственного назначения за 1-й и 2-ой кварталы 2014 года и 324 323 руб. 18 коп. пеней, а также о расторжении указанного договора аренды.

Арбитражный суд Ставропольского края решением от 28.11.2014 взыскал с Крестьянского хозяйства в пользу Администрации 324 323 руб. 18 коп. пеней за несвоевременное внесение арендных платежей, в удовлетворении остальной части иска отказал.

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.03.2015 отменил решение от 28.11.2014 в части отказа в расторжении договора аренды, расторг указанный договор; в остальной части решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 15.07.2015 отменил постановление апелляционного суда от 25.03.2015 в

части удовлетворения иска Администрации о расторжении договора аренды и оставил в силе в этой части решение суда первой инстанции от 28.11.2014.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит отменить постановление окружного суда от 15.07.2015 и оставить в силе постановление апелляционного суда от 25.03.2015.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Администрации на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Администрация (арендодатель) и Крестьянское хозяйство (арендатор) заключили договор от 15.10.2010 № 250 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения общей площадью 4 785 000 кв.м с кадастровым номером 26:25:000000:214 для сельскохозяйственного производства на срок до 04.10.2020. По условиям этого договора арендодатель вправе в судебном порядке требовать досрочного расторжения договора при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа. За нарушение срока внесения арендной платы предусмотрена ответственность арендатора в виде пеней в размере 0,7 % от невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Земельный участок по акту от 05.10.2010 передан арендатору.

В связи с нарушением условий договора в части невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа Администрация направила в адрес Крестьянского хозяйства требование от 11.08.2014 о необходимости погасить задолженности в срок до 22.08.2014 и приложила соглашение о расторжении договора аренды.

Администрация, ссылаясь на то, что Крестьянское хозяйство не исполнило обязательство по своевременному внесению арендной платы, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, установив, что ответчик погасил задолженность, взыскал с него неустойку за несвоевременное перечисление арендной платы и отказал Администрации в удовлетворении требования о расторжении договора аренды, сделав вывод о том, что Крестьянское хозяйство, погасившее в разумный срок долг, возникший за два периода платежа, не допустило существенного нарушения договора аренды, заключенного на длительный срок.

Апелляционный суд, посчитав, что суд первой инстанции неправомерно отказал в удовлетворении иска Администрации в части расторжения договора аренды, поскольку ответчик не погасил задолженность по арендной плате в разумный срок, применив пункт 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пункт 4.1.1 спорного договора аренды, расторг договор аренды.

Суд округа, руководствуясь пунктом 2 статьи 450, пунктом 2 статьи 607, статьей 619 ГК РФ, пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, приведенными в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», пункте 29 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришел к выводу о том, что у апелляционного суда не было оснований для расторжения спорного договора аренды, отменил постановление апелляционного суда в части расторжения договора аренды и оставил в силе решение суда первой инстанции, который отказал Администрации в иске в указанной части. Суд округа указал, что право требовать расторжения договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующие нарушения, в то время как утверждение апелляционного суда о существенном нарушении Крестьянским хозяйством условий договора аренды не подтверждено и надлежащим образом не мотивировано; поскольку Крестьянское хозяйство устранило допущенное нарушение условий договора до принятия судом решения по иску, суд первой инстанции обоснованно отказал в иске Администрации в расторжении спорного договора аренды.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражного суда первой инстанции и окружного суда, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений названными судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать администрации Георгиевского муниципального района Ставропольского края в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева