

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-17636

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «ЭКО СТАР» на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2015 (судьи Мазурова Н.С., Анциферов В.А., Мещерин А.И.) по делу № А18-163/2013 Арбитражного суда Республики Ингушетия

УСТАНОВИЛ:

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Республики Ингушетия с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ЭКО СТАР» (далее – общество «ЭКО СТАР») о расторжении договора от 27.12.2007 № 228 аренды земельного участка площадью 348 001 кв.м, с кадастровым номером 06:02:0100005:0940, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, Сунженский район, примерно в 40 метрах по направлению на северо-восток от ориентира перекресток улицы Свердлова в ст. Орджоникидзевская и а/д «Орджоникидзевская – Серноводск».

Решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 24.04.2013, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2013, в удовлетворении исковых требований министерству отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.12.2013 решение суда первой инстанции от 24.04.2013 и постановление суда апелляционной инстанции от 29.08.2013 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Ингушетия.

При повторном рассмотрении дела решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 17.02.2014, оставленным без изменения

постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2014, министерству вновь было отказано в удовлетворении иска.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.11.2014 решение суда первой инстанции от 17.02.2014 и постановление суда апелляционной инстанции от 20.08.2014 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Ингушетия.

При новом рассмотрении дела определением Арбитражный суд Республики Ингушетия от 17.12.2014 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Республики Ингушетия (далее – Правительство) и администрация Сунженского муниципального района Республики Ингушетия (далее – администрация).

Решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 24.03.2015 требования министерства удовлетворены, договор аренды от 27.12.2007 № 228 расторгнут.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2015 решение суда первой инстанции от 24.03.2015 отменено, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2015 решение суда первой инстанции от 24.03.2015 и постановление суда апелляционной инстанции от 06.07.2015 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Ингушетия.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа от 16.09.2015 и оставить в силе апелляционное постановление от 06.07.2015. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 12.12.2007 на государственный кадастровый учет был поставлен спорный земельный участок под номером 06:02:01 00 005:0940, сформированный из земель населенных пунктов для строительства жилых домов и размещения производственной базы.

Между министерством (арендодатель) и обществом (арендатор) 27.12.2007 был заключен договор аренды № 228, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 49 лет спорный

земельный участок для строительства жилых домов и размещения производственной базы, в границах, указанных в кадастровом плане участка.

Государственная регистрация договора аренды осуществлена в установленном законом порядке 28.02.2008.

Одной из обязанностей, принятых на себя арендатором в рамках заключенного договора, является использование участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным видом использования.

Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора в случае нарушения арендатором условий договора, в том числе при использовании земельного участка не по целевому назначению (пункт 3.1).

Право собственности Республики Ингушетия на арендуемый обществом «ЭКО СТАР» земельный участок было зарегистрировано 17.07.2010 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно акту от 19.11.2012 по контролю соблюдения арендаторами земельных участков правил их застройки, площадь участка составила 371 544,82 кв. м, вместо предусмотренных договором аренды 348 001 кв.м и конфигурация используемого участка не соответствует конфигурации, указанной в его кадастровом паспорте.

В акте также указано, что земельный участок используется не по целевому назначению.

Министерство 27.11.2012 направило в адрес общества «ЭКО СТАР» письмо № 2109, в котором, указав на выявленный в ходе проверки факт нецелевого использования земельного участка, отсутствие на участке каких-либо подготовительных или строительных работ, предложило в течение 30 дней устранить нарушения, предупредив, что в случае неисполнения требований может обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды.

Общество «ЭКО СТАР», полагая, что не допустило нарушений, перечисленных в пункте 3.1.1 договора аренды, 24.12.2012 проинформировало министерство о выполнении проектных работ, включая генплан и проектно-сметную документацию, а также о безусловном исполнении своих обязательств по договору после прохождения государственной экспертизы.

Поскольку в установленный срок обществом «ЭКО СТАР» не были устранены выявленные нарушения, министерство, ссылаясь на существенные нарушения условий заключенного договора аренды, обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) предусматривает, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в перечисленных в ней случаях. Договором аренды могут быть установлены и другие (дополнительные) основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 данного Кодекса.

В пункте 3.1 договора министерство и общество «ЭКО СТАР» закрепили условие о возможности досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в перечисленных в нем случаях, в том числе при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при нарушении других условий договора.

Как следует из пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), в примененной редакции, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором.

Данное положение, как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», устанавливает специальное правило об основаниях и порядке прекращения договоров аренды земельных участков, отличное от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса и статьями 450, 619 Гражданского кодекса. Арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

В силу статьи 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Сроки освоения земельных участков могут быть установлены в договоре и в законе. Если в соответствующем договоре срок не установлен, то применяются сроки, установленные законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса, наряду с основаниями, предусмотренными гражданским законодательством, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях: использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель; неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, суд первой

инстанции, при новом рассмотрении дела пришел к выводу о необходимости удовлетворить иск, так как предоставленный в соответствии с распоряжением Правительства от 03.09.2007 № 487-р (об утверждении протокола от 24.08.2007 № 27), на основании постановления администрации от 26.11.2007 № 600 спорный земельный участок, в нарушение установленных договорных обязательств обществом «ЭКО СТАР» не используется, не было начато строительство и не представлено доказательств того, что общество было лишено возможности освоить участок в установленный срок по не зависящим от него причинам.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав материалы дела, отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска, указав на то, что возведение ограждения на земельном участке, обращение в администрацию с заявлениями о выдаче градостроительного плана участка и о выдаче разрешения на строительство, выполнение проектной документации офисно-складского комплекса «Асса», проведение ряда строительных работ на объекте – общественно-торговый центр «Асса», внесение арендной платы за участок, свидетельствуют о добросовестном поведении арендатора.

Периодически возникающие (с 28.02.2008 по 2013 год) судебные споры в отношении участка, бездействие уполномоченных органов по рассмотрению заявлений общества, являются обстоятельствами, затрудняющими использование земельного участка не по вине общества «ЭКО СТАР», и не относятся к рискам предпринимательской деятельности.

Министерством не был доказан факт нецелевого использования земельного участка, а также его неосвоение. Указывая на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с требованиями земельного и гражданского законодательства, апелляционный суд исходил из того, что на момент вынесения постановлений администрации № 600, № 601, администрации районов являлись государственными органами, которые наделялись соответствующими полномочиями Правительством и входили в систему исполнительной власти Республики.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов о применении норм права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, указав, что как выводы арбитражных судов, содержащиеся в судебных актах, сделаны по неполно исследованным доказательствам, без установления обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, с нарушением норм материального и процессуального права.

Направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд в постановлении от 27.11.2014 указал на необходимость проверки наличия у министерства, как лица, подписавшего договор аренды от 27.12.2007 №228, полномочий на распоряжение земельным участком, с учетом того, что право собственности Республики Ингушетия на него зарегистрировано 17.07.2010, в материалах дела отсутствуют доказательства разграничения государственной собственности на земельный участок до заключения договора аренды.

Суд округа в постановлении от 27.11.2014 указал судам также на необходимость оценить договор аренды на предмет соблюдения требований

статей 30,30.1,1,31 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 15 статьи 3 Вводного закона №137-ФЗ.

При повторном новом рассмотрении указанные нарушения устранены не были.

Указывая на заключение договора аренды в соответствии с требованиями земельного и гражданского законодательства, апелляционный суд исходил из того, что на момент вынесения постановлений №600, №601 Администрации районов являлись государственными органами, которые наделялись соответствующими полномочиями и входили в систему исполнительной власти Республики; постановление №601 вынесено Администрацией согласно протоколу земельной комиссии, утвержденного постановлением Правительства Республики Ингушетия.

Вместе с тем, в материалах дела отсутствует распоряжение Правительства от 03.09.2007 № 487-р, утвержденный им протокол от 24.08.2007 № 27, постановление администрации от 26.11.2007 №600, в связи с чем вывод судов об их надлежащем исследовании признан судом округа несостоятельным.

Суд округа указал на отсутствие в материалах дела неопровержимых доказательства законного начала строительства (с оформленной разрешительной и проектной документацией) жилых домов и производственных объектов на спорном земельном участке, в связи с чем вывод судов об освоении обществом участка признан необоснованным.

Суд округа указал на необходимость проверки наличия у министерства, как лица, подписавшего договор аренды от 27.12.2007 № 228, полномочий на распоряжение земельным участком с учетом того, что право собственности Республики Ингушетия на него зарегистрировано (17.07.2010) и процедура заключения договора аренды, применительно к положениям земельного законодательства (статей 30, 30.1, 31, 32 Земельного кодекса, пункта 15 статьи 3 Вводного закона, пункта 4 статьи 38 Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ).

Обжалуемое постановление принято в соответствии с компетенцией суда округа и в пределах полномочий, предусмотренных статьями 286, 287 Кодекса.

Заявитель не лишен права изложить свои доводы по существу спора при новом рассмотрении дела.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «ЭКО СТАР» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова

