

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-2309

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 мая 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Интер МТД» (город Москва) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.12.2015 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-123508/2014,

установила:

закрытое акционерное общество «Интер МТД» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – департамент) с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании односторонних сделок по расторжению договора аренды от 30.10.2006 № М-06-027348 на основании уведомления от 11.04.2014 № ДГИ-И-6978/14 и уведомления от 26.06.2014 № ДГИ-И-12118/14 и договора аренды от 30.10.2006 № М-06-508478 на основании уведомления от 17.03.2014 № ДГИ-И-4941/14 недействительными, и признании указанных договоров аренды действующими.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.03.2015 заявленные требования удовлетворены частично. Суд признал недействительной одностороннюю сделку по расторжению договора аренды от 30.10.2006

№ М-06-027348 на основании спорных уведомлений, а договор действующим. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.12.2015, решение от 13.03.2015 в части признания недействительной односторонней сделки по расторжению договора аренды от 30.10.2006 № М-06-027348 на основании уведомлений от 11.04.2014 № ДГИ-И-6978/14 и от 26.06.2014 № ДГИ-И-12118/14, признания договора аренды действующим отменено, в удовлетворении иска в указанной части отказано. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда округа отменить в части отказа в признании недействительной односторонней сделки по расторжению договора долгосрочной аренды от 30.10.2006 № М-06-508478/14.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы 16.02.2016.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, согласно распоряжению Правительства Москвы от 08.12.2005 № 2488-РП (далее – распоряжение № 2488-РП) в целях реализации постановлений Правительства Москвы от 04.07.2000 № 513 «О развитии сети продовольственных магазинов по продаже товаров по сниженным ценам» и от 24.05.2005 № 346-ПП «О мерах по развитию оптовой торговли продовольствием в городе Москве на 2005-2007 годы», с учетом решения Архитектурно-планировочной комиссии Архитектурного совета Москомархитектуры (протокол от 19.05.2005 № 28) на общество была возложена обязанность осуществить в 2006-2010 годах проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию торгового комплекса типа «Кэш энд Керри» с административно-офисным центром.

Между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор краткосрочной аренды земельного участка от 30.10.2006 № М-06-508478 (на 5 лет), предметом которого являются земельные участки общей площадью 14 360 кв. м, имеющие адресные ориентиры: город Москва, Старокалужское

шоссе (пересечение с ул. Академика Чаломея), предоставляемые в пользование на условиях аренды под благоустройство.

Между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) также заключен договор долгосрочной аренды от 30.10.2006 № М-06-027348 (сроком на 49 лет), предметом которого является земельный участок площадью 29 290 кв. м, имеющий адресные ориентиры: город Москва, Старокалужское шоссе (пересечение с ул. Академика Чаломея), предоставляемый в пользование на условиях аренды под проектирование и строительство, и дальнейшую эксплуатацию комплекса типа «Кэш энд кэрри» с административно-офисным центром общей площадью 127 020 кв. м.

Согласно пункту 4.6 договора № М-06-027348 арендатор обязуется осуществить в 2006 - 2010 годы проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию торгового комплекса типа «Кэш энд Керри» с административно-офисным центром.

Согласно пункту 6.1 договора арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий договора, в том числе, в связи с неосвоением или неиспользованием участка в течение 2-х лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией.

Градостроительно-земельной комиссией города Москвы 20.02.2014 принято решение о прекращении реализации инвестиционного проекта по проектированию, строительству и дальнейшей эксплуатации торгового комплекса типа «Кэш энд Кэрри» с административно-офисным центром и расторжении указанных договоров аренды земельных участков в одностороннем порядке путем направления уведомления арендатору в соответствии с пунктом 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2011 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

Во исполнение данного решения департамент 17.03.2014 направил в адрес истца уведомление № ДГИ-И-4941/14 о расторжении договора аренды от 30.10.2006 № М-06-508478 в связи с истечением срока действия договора, а 11.04.2014 направил истцу уведомление № ДГИ-И-6978/14 о расторжении договора аренды от 30.10.2006 № М-06-27348 в связи с нарушением сроков проектирования и строительства, которое в соответствии с пунктом 4.6 договора должно было быть осуществлено в 2006 - 2010 годах.

Согласно акту обследования объекта недвижимости от 23.07.2015 № 9065238, проведенного Госинспекцией недвижимости города Москвы, земельный участок площадью 29 290 кв. м, являющийся предметом договора аренды от 30.10.2006 № М-06-27348, огорожен металлическим забором; хозяйственная деятельность на земельном участке не ведется, строительные работы не начаты; наличия строительной техники, складирования строительных материалов, разрытия земли на участке не выявлено. На земельном участке установлено наличие металлической будки площадью около 20 кв. м, строения из бетонных блоков и кирпича площадью около 100 кв. м и

строения из бетонных блоков и кирпича площадью 50 кв. м с пристроенным деревянным сараем, площадью около 10 кв. м.

Полагая, что односторонний отказ арендодателя от исполнения договоров аренды путем направления спорных уведомлений нарушает права и законные интересы арендатора, истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Частично удовлетворяя заявленные требования и признавая недействительной одностороннюю сделку по расторжению договора аренды от 30.10.2006 № М-06-027348, а договор действующим, суд первой инстанции исходил из следующего.

Пунктом 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ установлены специальные основания и порядок досрочного расторжения договора аренды.

Департамент в письме от 11.04.2014 №ДГИ-И-6978/14 уведомил истца об одностороннем расторжении договора в связи с неисполнением арендатором обязательства по строительству объекта в срок, предусмотренный пунктом 4.6 договора – в 2006-2010 годах, а также в связи с отсутствием по истечении пяти лет со дня заключения договора разрешения на строительство.

Поскольку суть нарушения состоит в неиспользовании земельного участка, предназначенного для строительства, то отношения сторон подлежат оценке с учетом требований пункта 4 части 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому из времени неиспользования подлежит исключению время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению ввиду обстоятельств, исключающих такое использование.

Между тем истец с момента заключения договора принял все необходимые меры для надлежащего исполнения обязательства и использует земельный участок надлежащим образом. В частности арендатор сразу после заключения договора приступил к проектированию объекта, заключил договоры с проектными организациями по разработке и техническому сопровождению проекта, разработал и согласовал с Москомархитектурой предпроектное предложение. Градостроительное обоснование размещения торгового комплекса утверждено распоряжением Москомархитектуры от 28.10.2008 № 217.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии вины арендатора, поскольку он не мог исполнить обязательство по строительству по независящим от него объективным обстоятельствам и причинам (статья 401 ГК РФ) и наличием обстоятельств, исключающих возможность использования земельного участка в соответствии со статьей 46 ЗК РФ, поэтому признал, что основания для совершения департаментом односторонней сделки по досрочному расторжению договора аренды земельного участка отсутствовали.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска в обжалуемой части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что обществом не исполнены обязательства по началу (окончанию) строительства объекта, разрешение на строительство не получено, в связи с чем, имеются

предусмотренные пунктом 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ основания для расторжения арендодателем договора в одностороннем порядке.

При этом апелляционный суд указал, что норма пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ является специальной, договор аренды может быть расторгнут по перечисленным в ней нарушениям и безотносительно от того, по каким причинам арендатором не исполнены обязательства.

Суд округа выводы суда апелляционной инстанции поддержал.

Ссылаясь на существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, общество просит постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда округа отменить в части отказа в признании недействительной односторонней сделки по расторжению договора долгосрочной аренды от 30.10.2006 № М-06-508478/14.

Заявитель не согласен с выводом судов о том, что договор аренды может быть расторгнут на основании пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ без выяснения причин неисполнения обязательства арендатором, ссылаясь на разъяснения, содержащиеся в пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которым суд должен не только устанавливать обстоятельства дела, но и давать оценку действиям сторон при исполнении гражданских обязанностей.

Заявитель полагает, что со стороны департамента имело место недобросовестное поведение, оценка которому судами апелляционной и кассационной инстанций не дана.

Согласно части 1, 3 статьи 157 ГК РФ сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит. Если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление условия невыгодно, то условие признается наступившим.

Договор аренды земельного участка заключен, как указывает общество, под таким отлагательным условием.

Так, пункты 4.1. и 4.2. особых условий договора аренды взаимосвязаны с действиями публичных властей, предусмотренных распоряжением Правительства Москвы № 2488-РП, а именно: действиями Префектуры Юго-западного округа в части освобождения земельных участков (пункт 4 распоряжения № 2488-РП) от существующих гаражей и строений и действий Москомархитектуры (пункт 5 распоряжения № 2488-РП) в части разработки акта разрешенного использования земельного участка для строительства торгового объекта.

Таким образом, земельный участок на момент предоставления истцу не только не отвечал требованиям пункта 4 статьи 30 ЗК РФ в части определения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, но и был обременен

гаражами и строениями.

Общий срок проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию, установленный в пункте 4.6. договора аренды (2006-2010) был определен без учета предусмотренных пунктами 4.1 и 4.2. договора отлагательных условий по освобождению земельного участка гаражами и строениями и подготовкой акта разрешенного использования земельного участка, а также требований пункта 3 статьи 52 Закона города Москвы от 03.03.2004 № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве» (далее – Закон города Москвы № 13) и Закона города Москвы от 09.07.2003 № 50 (ред. от 05.07.2006) «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве».

По заказу общества акт разрешенного использования территории градостроительного объекта был разработан Москомархитектурой и утвержден постановлением Правительства Москвы №1879-ПП только 21.08.2009 года (за 16 месяцев до окончания срока, предусмотренного пунктом 4.6. договора аренды) со сроком действия до года.

Распоряжение №75-ПП «Об освобождении земельного участка и создании комиссии по инвентаризации подлежащих сносу капитальных сооружений» было издано Префектом 29.01.2010 (менее чем за год до окончания строительства, предусмотренного договором аренды).

Строительство же в отсутствие утвержденного акта разрешенного использования запрещено требованиями Закона города Москвы №13.

Таким образом, фактически до 21.08.2009 (дата утверждения акта распоряжением Правительства №1879-ПП) общество не могло приступить к проектированию ввиду отсутствия акта разрешенного использования, а с 31.12.2009 не могло завершить проектирование, поскольку срок действия акта истек (31.12.2009).

Обязательства арендатора по строительству в срок, предусмотренный договором, не были исполнены ввиду уклонения публичных властей от продления сроков реализации договора аренды от 30.10.2006 №М-06-508478/14, в тот период, когда такой вопрос рассматривался на Градостроительно-земельной комиссии 21.03.2011, до момента вступления в силу Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ, внесшего изменения в пункт 22 статьи 3 Закона №137-ФЗ.

Между тем исполнение обязательств арендатора по получению разрешения на строительство было поставлено в зависимость от решения публичных властей по продлению сроков реализации инвестиционного проекта торгового комплекса.

За период действия договора аренды общество предприняло все необходимые действия по освоению земельного участка. Так арендатор за свой счет обеспечил земельный участок техническими условиями на водоснабжение и канализацию, на присоединение к тепловым сетям и дождевой канализации. В июле-августе 2010 заявителю выданы ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительной площадки и на основании выданных разрешительных документов построена и введена в эксплуатацию

30.11.2010 электроустановка торгового комплекса – распределительно-трансформаторная подстанция. Возведено ограждение строительной площадки, завершены работы по строительству электрических кабельных линий.

Заявитель полагает, что на момент рассмотрения 21.03.2011 Градостроительно-земельной комиссией вопроса дальнейшей реализации контракта у арендодателя отсутствовали основания для расторжения договора аренды в соответствии с требованиями действующего на тот момент законодательства – частью 9 статьи 22, статьями 42, 45, 46 ЗК РФ и статьи 619 ГК РФ.

Суды не применили позицию, изложенную в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 23.12.2008 № 8985, основанной на совокупном толковании статей 42, 45, 46 ЗК РФ, согласно которой правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

Так, статьей 42 ЗК РФ предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно приступать к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 46 этого Кодекса основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

При этом в силу положений статьи 35 ЗК РФ не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Общество также полагает, что со стороны департамента имела место просрочка кредитора (пункт 1 статьи 406 ГК РФ), так как им не были совершены действия, предусмотренные правовым актом города Москвы – распоряжением № 2488-РП. Исполнение истцом обязательств по проектированию и строительству торгового объекта не представлялось возможным без предоставления земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, своевременного издания акта разрешенного использования земельного участка и принятия решения о продлении срока строительства.

Таким образом, указанные доводы жалобы общества о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, в связи с

чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Интер МТД» вместе с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 28 июня 2016 года, на 10 часов 00 минут, в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попова Г. Г.