

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС16-4828

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 мая 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу Управления муниципального имущества администрации города Пензы (г. Пенза) на решение Арбитражного суда Пензенской области от 18.08.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.01.2016 по делу № А49-3135/2015,

у с т а н о в и л:

Управление муниципального имущества администрации города Пензы (далее – Управление) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «ЗемСтрой» (далее - Общество) и индивидуальному предпринимателю Ловкову Александру Викторовичу о расторжении договора от 23.12.2013 № 329/13 аренды земельных участков общей площадью 45034 кв.м с кадастровым номером 58:29:2009009:1430 и площадью 2000 кв.м, с кадастровым номером 58:29:2009009:1429, расположенных по адресу: г. Пенза, район Дегтярного затона по ул. Измайлова, предназначенных для строительства, и об обязанности ответчиков возвратить истцу указанные участки по акту приема-передачи.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация города Пензы (далее - Администрация).

Арбитражный суд Пензенской области решением от 18.08.2015 в иске отказал.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 06.11.2015 отменил решение от 18.08.2015 и удовлетворил иск.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 26.01.2016 отменил постановление от 06.11.2015 и оставил в силе решение от 18.08.2015.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов имеющимся в материалах дела доказательствам, просит отменить решение от 18.08.2015 и постановление от 26.01.2016 и оставить в силе постановление от 06.11.2015.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ 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 и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Управления на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Судами установлено, что во исполнение постановления Администрации от 14.11.2013 № 1349 «Об образовании земельного участка, расположенного по адресу г. Пензы, район Дегтярного затона по ул. Измайлова» в целях обеспечения эффективного и рационального использования земель Управление (арендодатель) заключило с Обществом (арендатор) договор аренды от 23.12.2013 № 329/13 земельного участка общей площадью 47034,0 кв.м с кадастровым номером 58:29:2009009:1310, относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования «под жилую малоэтажную застройку», на срок до 19.07.2018. Договор зарегистрирован 13.01.2014.

Указанный земельный участок постановлением Администрации от 21.05.2014 № 566 разделен на земельные участки площадью 2000 кв.м с кадастровым номером 58:29:2009009:1429 и площадью 45 034 кв.м с кадастровым номером 58:29:2009009:1430.

Общество по договору от 16.07.2014 переуступило предпринимателю право аренды по договору аренды от 23.12.2013 № 329/13 в отношении

земельного участка площадью 2000 кв.м с кадастровым номером 58:29:2009009:1429, о чем уведомило Управление. Договор уступки зарегистрирован 28.07.2014.

Управление после направления арендаторам претензий об уплате задолженности по договору аренды и предложения о расторжении договора, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что у ответчиков имеется задолженность по внесению арендной платы и пеней.

Ответчики на день подачи иска (24.03.2015) погасили задолженность по арендным платежам ( Общества в размере 24 970 руб. 92 коп. и предприниматель в размере 2845 руб. 72 коп.).

Суд первой инстанции, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров», пункте 29 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришел к выводу об отсутствии оснований для расторжения договора аренды. Суд исходил из следующего: оснований для расторжения договора аренды земельного участка по основанию неисполнения арендаторами обязательства об уплате арендных платежей не имеется, поскольку ответчики добровольно уплатили задолженность; ответчики осуществляли и осуществляют мероприятия, направленные на освоение земельных участков, существенных нарушений, являющихся основанием для расторжения договора, не установлено.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, апелляционный суд, сослался на разъяснение, приведенное в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума № 73), и пришел к выводу о том, что устранение арендатором нарушения обязательства до принятия судом решения по делу не лишает арендодателя права на предъявление иска о расторжении договора; поскольку у ответчиков имелась просрочка исполнения обязанности по внесению арендной платы, то данное нарушение является основанием для досрочного расторжения договора.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, исходил из следующего: стороны в договоре аренды (пункт 6.3.4) определили в качестве существенного нарушения условий договора период просрочки по арендным платежам свыше четырех месяцев; поскольку задолженность за период, указанный в претензии истца (три месяца) уплатили в добровольном порядке в разумный срок до обращения Управления с настоящим иском в суд и ответчиков отсутствовала задолженность на дату вынесения решения,

основания для применения пункта 23 постановления Пленума № 73 и удовлетворения иска о расторжении договора отсутствуют; ссылка Управления на иной период просрочки по сравнению с указанным в претензии истца периодом без направления арендаторам нового письменного предупреждения о необходимости исполнения ими обязательства в разумный срок не может служить основанием для досрочного расторжения договора аренды; истец не опроверг представленные ответчиками доказательства освоения земельных участков в соответствии с целью их предоставления в аренду.

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы судов первой и кассационной инстанций, основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права, направлены на переоценку установленных судами обстоятельств и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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

о п р е д е л и л:

отказать Управлению муниципального имущества администрации города Пензы 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