

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е №305-ЭС17-17952

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 13.02.2018.  
Полный текст определения изготовлен 20.02.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Маненкова А.Н., Попова В.В.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу Межрегионального общественного фонда содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «Статус» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2017 по делу № А40-7034/2017 Арбитражного суда города Москвы

по иску Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск к Межрегиональному общественному фонду содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «Статус» о взыскании 782 341 руб. 24 коп. долга и 97 010 руб. 31 коп. пени,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: администрации городского округа Подольск, Министерства строительного комплекса Московской области.

В судебном заседании участвовали представители:

межрегионального общественного фонда содействия социальной

поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «Статус» - Белова Т.А.;

комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск – Семичастнова А.В.;

главы городского округа Подольск – Барина Н.А.;

министерства строительного комплекса Московской области – Акопян Р.Р.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступления представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

решением Арбитражного суда города Москвы от 19.05.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2017, Комитету имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск (далее – комитет) отказано в удовлетворении иска, уточненного в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Межрегиональному общественному фонду содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «Статус» (далее - фонд) о взыскании 782 341 руб. 24 коп. долга и 97 010 руб. 31 коп. пени.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 25.09.2017 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, фонд просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судом норм материального права и несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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.

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).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу фонда, пришла к следующим выводам.

Предметом требования комитета по делу явилось взыскание задолженности по арендной плате и начисленной в связи с просрочкой ее внесения пени, возникших при исполнении договора аренды земельного участка от 21.09.2004 № 1019.

Суды первой и апелляционной инстанций при рассмотрении настоящего дела установили следующие обстоятельства, имеющие значение для оценки наличия оснований для отказа в иске.

Главой города Подольска 21.09.2004 принято постановление № 1884-п, в соответствии с которым фонду сроком до одного года предоставлялся земельный участок с кадастровым номером 50:55:0031048:0008, расположенный на землях городского поселения муниципального образования «Город Подольск Московской области» по адресу: город Подольск, ул. Шаталова, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, общей площадью 3 902 кв. м, в целях завершения строительства многоэтажного жилого дома.

Во исполнение названного постановления комитетом и фондом 21.09.2004 был заключен договор № 1019 аренды земельного участка с кадастровым номером 50:55:0031048:0008. Впоследствии на основании неоднократных дополнительных соглашений к договору сроки аренды были продлены, последний срок продлен до декабря 2015 года.

Суды также установили, что строительство многоквартирного жилого дома на спорном земельном участке было начато при наличии выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство объекта капитального строительства многоэтажного жилого дома со встроенным магазином и инженерными сетями № RU 50334000-5606-09-151 сроком действия до 28.08.2010. Срок выданного разрешения также неоднократно продлевался, в последний раз до 28.12.2013.

Поскольку по окончании срока действия разрешения на строительство фонд обратился за его продлением, а администрация городского округа Подольск (далее - администрация) не совершила всех необходимых для этого действий, по заявлению фонда решением Арбитражного суда Московской области от 17.06.2015 по делу № А41-1375/15, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 05.11.2015 суд признал незаконным бездействие администрации, выразившееся в непродлении фонду срока разрешения на строительство объекта по адресу: город Подольск, ул. Шаталова, д. 5 (2 этап), и обязал Министерство строительного комплекса Московской области (далее - министерство) после вступления в силу судебного

акта продлить срок действия разрешения на 2 этап строительства спорного объекта на 12 месяцев с даты принятия решения.

Более того, суды первой и апелляционной инстанций также приняли во внимание, что решением Арбитражного суда Московской области от 24.01.2017 по делу № А41-102139/15, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.08.2017, было удовлетворено требование фонда о взыскании с министерства убытков, составляющих внесенную ранее арендную плату в период с 05.09.2015 по 31.01.2016 в размере 634 565,66 руб., расходы по охране объекта в сумме 681 331,6 руб. и работе дизельной электроустановки в сумме 477 420 руб. в связи с неисполнением решения Арбитражного суда Московской области от 17.06.2015 по делу № А41-1375/15.

Оценив приведенные выше обстоятельства, а также приняв во внимание указанные судебные акты, рассмотренные с участием фонда, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что фонд не мог пользоваться земельным участком по причинам, не зависящим от него, в связи с чем арендная плата на основании норм статей 611, 612, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) не подлежит взысканию.

Отменяя судебные акты, принятые судами первой и апелляционной инстанций, суд округа не согласился с выводами судов о прекращении у ответчика обязанности по внесению арендной платы, указав на отсутствие доказательств невозможности использования ответчиком земельного участка вследствие нарушения истцом своих обязательств.

Таким образом, суд округа признал недоказанным факт отсутствия возможности использования фондом земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием (осуществление строительства) в результате нарушения арендодателем своих обязательств по договору, сославшись также на то, что в период после истечения срока разрешения на строительство арендованный земельный участок фактически использовался арендатором.

Суд округа также принял во внимание, что судами первой и апелляционной инстанций не установлена взаимосвязь обязанности по внесению арендной платы с реализацией инвестиционного контракта.

При указанной мотивировке суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Между тем судебная коллегия по результатам рассмотрения кассационной жалобы фонда, а также с учетом выступлений участвующих в деле лиц полагает, что судами первой и апелляционной инстанций, а также судом кассационной инстанций не было учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Из анализа приведенных правовых норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 3 статьи 405 Гражданского кодекса должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (пункт 1 статьи 406 Гражданского кодекса).

Таким образом, должник не может нести ответственность за неисполнение обязательства в случае, если такое неисполнение было вызвано противоправными действиями кредитора. Арендная плата не подлежит взысканию с арендатора в случае, если в результате противоправных действий арендодателя он был лишен возможности пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды или целевым назначением этого имущества.

Указанный правовой подход был сформирован Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре судебной практики №3 (2017), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017 (определение от 22.11.2016 № 89-кГ16-7).

Из изложенного следует, что суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в иске по настоящему делу, должны были установить наличие обстоятельств, подтверждающих совершение комитетом действий (бездействие), повлекших невозможность исполнения фондом принятых на себя обязательств по договору аренды, исключая в связи с этим внесение им арендной платы.

Между тем приведенное судами в обоснование отказа в иске вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Московской области от 17.06.2015 по делу № А41-1375/15 о признании незаконным бездействия администрации возлагало обязанность оформить разрешение на строительство на другое лицо – министерство.

Период взыскания арендной платы по настоящему делу составляет 2 и 3 кварталы 2016 года, то есть после возложения этой обязанности на министерство. Суды не указали, когда было оформлено продление срока действия разрешения на строительство и по чьей вине это не было совершено своевременно.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» выдача разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений, относится к полномочиям органов местного самоуправления поселений. Федеральным законом от 27.05.2014 № 136-ФЗ статья 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» была дополнена частью 1.2, предусматривающей, что законами субъекта Российской Федерации может осуществляться перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации. На основании указанных положений принят Закон Московской области от 24.07.2014 № 106/2014-03 «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области» (далее - Закон № 106/2014-03). В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 2 Закона № 106/2014-03 Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют полномочия органов местного самоуправления городских поселений по выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства. Согласно части 2 статьи 6 Закона № 106/2014-03 он вступает в силу с 01.01.2015. Таким образом, с 01.01.2015 полномочия по рассмотрению заявлений о выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) зданий на территории Московской области отнесены к ведению министерства.

Из изложенного следует, что, указывая на приведенный выше судебный акт и оценивая его как обстоятельство, препятствующее использованию арендатором земельного участка, суды первой и апелляционной инстанций не приняли во внимание, что у администрации обязанности по оформлению разрешительных документов на строительство объектов капитального строительства в спорный период не имелось.

Однако фонд в судебном заседании указал, что разрешение на строительство не было своевременно оформлено министерством в связи с непередачей администрацией муниципального образования «Город Подольск Московской области» необходимых для этого документов, предоставленных ей фондом ранее в период возложения на нее этих обязанностей.

Кроме того, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции сделал вывод о том, что по делу не имеется доказательств, подтверждающих невозможность использования ответчиком земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. По мнению суда, арендатор использовал земельный участок в спорный период, при этом обоснование данного факта со ссылкой на наличие каких-либо

доказательств, исследованных судами первой и апелляционной инстанций, в судебном акте не приведено.

Между тем такие выводы суда кассационной инстанции не могут быть признаны обоснованными, поскольку суд превысил свои процессуальные полномочия, предусмотренные положениями части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой арбитражный суд, рассматривающий дело в кассационной инстанции, не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими, о том, какая норма материального права должна быть применена и какое решение, постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Выводы суда кассационной инстанции, сделанные с превышением полномочий, более того, по сути, направлены на обоснование отсутствия необходимости проверки обстоятельств, связанных с возможностью использования фондом земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования при новом рассмотрении спора, но с которыми, исходя из существа возникшего между сторонами спора, нельзя согласиться.

Суд кассационной инстанции также указал, что предусмотренная договором аренды обязанность ответчика по внесению арендной платы не поставлена судами первой и апелляционной инстанций в зависимость от реализации инвестиционного контракта. Однако поскольку суды не проверяли эти обстоятельства, не исследовали условия о правах и обязанностях его участников, его взаимосвязь с договором аренды, указанный вывод нельзя признать обоснованным, подтверждающим отсутствие противоправности в действиях комитета по исполнению договора аренды.

Таким образом, при конкретных обстоятельствах настоящего спора о взыскании арендной платы, а также принимая во внимание приведенную выше позицию Верховного Суда Российской Федерации, при новом рассмотрении дела следует проверить соответствующие доводы фонда о наличии противоправных действий арендодателя, повлекших, по его мнению, невозможность использования земельного участка, и при установленных обстоятельствах разрешить спор в соответствии с приведенными выше нормами материального права.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенные в настоящем определении положения, принять законные и обоснованные судебные акты.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2017 по делу № А40-7034/2017 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения, кассационную жалобу Межрегионального фонда содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «Статус» - без удовлетворения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

А.Н.Маненков

В.В.Попов