

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 301-ЭС18-10926 (4)

г. Москва

Дело № А17-4841/2015

23 декабря 2019 г.

резюмирующая часть определения объявлена 16.12.2019  
полный текст определения изготовлен 23.12.2019

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Букиной И.А. и Корнелюк Е.С., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы на определение Арбитражного суда Ивановской области от 11.12.2018, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 12.03.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.06.2019 по делу № А17-4841/2015.

В заседании приняли участие представители:

управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы – Смирнов В.А. (по доверенности от 09.01.2019);

открытого акционерного общества «Ивановская домостроительная компания» – Быкова О.В. (по доверенности от 01.12.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя открытого акционерного

общества «Ивановская домостроительная компания», просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **У С Т А Н О В И Л А:**

управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (далее – управление) обратилось в суд с заявлением о расторжении двадцати двух договоров аренды земельных участков, заключенных с открытым акционерным обществом «Ивановская домостроительная компания» (далее – компания, должник), и об обязанности его возвратить земельные участки.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 11.12.2018 в удовлетворении заявления управления отказано.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 12.03.2019 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 18.06.2019, определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управление просит отменить определение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной инстанции и округа.

В отзыве на кассационную жалобу должник просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 08.11.2019 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях представителей управления и компании, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, управлением и должником 09.01.2014 и 08.08.2014 заключены 22 договора аренды земельных участков.

Во исполнение этих договоров, имеющих типовые условия, арендодатель передал должнику в аренду на срок до 18.02.2020 земельные участки для строительства многоквартирных домов, подземной и подземно-наземной стоянок, объектов административного назначения и розничной торговли, учреждений дошкольного и общего образования. Арендатор, в свою очередь, обязался своевременно вносить арендные платежи.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 30.07.2015 возбуждено дело о банкротстве арендатора.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 10.03.2016 в отношении арендатора введена процедура наблюдения, применены правила

параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Решением того же суда от 17.07.2017 арендатор признан несостоятельным (банкротом).

Управление, сославшись на то, что строительство на земельных участках никогда не велось, арендная плата должником ни разу не вносилась с 30.07.2015, судебные решения о взыскании текущей задолженности по арендной плате не исполняются, обратилось в суд заявлением о расторжении договоров и об обязанности должника возвратить земельные участки.

Отказывая в удовлетворения заявления управления, суды исходили из того, что право аренды является оборотоспособным активом должника, поскольку находящиеся в публичной собственности земельные участки переданы в аренду на срок, превышающий пять лет. Этот актив вошел в конкурсную массу и подлежит реализации на торгах в целях удовлетворения требований кредиторов должника. Суды сочли, что расторжение договоров повлечет за собой предпочтительное погашение требований арендодателя к должнику, данным расторжением будут нарушены права и законные интересы других кредиторов должника. Кроме того, суды пришли к выводу о том, что действия управления, направленные на прекращение арендных отношений, не отвечают принципу добросовестности.

Между тем судами не учтено следующее.

Пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации допускает возможность досрочного расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя на основании решения суда при существенном нарушении арендатором условий договора.

Суды не привели каких-либо специальных норм или договорных условий, применимых к рассматриваемым отношениям, которыми бы устанавливался запрет на расторжение заключенных в 2014 году договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, на которых отсутствуют объекты, в том числе незавершенные строительством. В Законе о банкротстве не содержатся положения о том, что открытие в отношении должника-арендатора процедуры конкурсного производства автоматически лишает арендодателя права на досрочное расторжение договора при наличии к тому оснований, установленных иными законами.

Вопреки выводам судов, возврат арендованной вещи по причине прекращения договора не может квалифицироваться как действие, направленное на приоритетное удовлетворение требования арендодателя, поскольку такой возврат имущества не влияет на уже сформировавшуюся задолженность по арендной плате и не направлен на прекращение денежного обязательства по уплате долга по правилам главы 26 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сохранение договорных отношений в ситуации систематического невнесения платежей арендатором, так и не приступившим к строительству, не только нарушает права публичного собственника, не получающего того, на что он справедливо рассчитывал при заключении договора аренды (в том числе, в рамках

осуществления публичных полномочий – развитие социальной инфраструктуры, расширение рынка жилья и т.п.), но и влечет за собой наращивание задолженности по текущим арендным платежам, чем может ухудшаться положение кредиторов арендатора.

Судебная коллегия не может согласиться с выводом судов о том, что о злоупотреблении правом со стороны арендодателя, интересы которого ущемляются длительным неисполнением контрагентом договорных обязательств, свидетельствует сам факт предъявления им требования о расторжении сделок.

В силу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Действительно, в процедурах банкротства сталкиваются разнонаправленные интересы. С одной стороны, интересы публичного собственника сданного в аренду имущества, наделенного правомочиями по распоряжению этим имуществом (с учетом прав и обязанностей сторон договора аренды (статьи 209, 606, 619 Гражданского кодекса), особенностей земельных отношений и отношений по участию в долевом строительстве), с другой стороны, интересы заинтересованных в максимальном пополнении конкурсной массы должника и его кредиторов, к числу которых могут относиться граждане-участники строительства, имеющие к арендатору земельного участка требования о передаче жилых помещений.

Определяя баланс между этими разнонаправленными интересами, суд может признать публичного арендодателя лицом, злоупотребившим правом, и по этой причине отказать в удовлетворении иска о расторжении договора. Однако конкурсный управляющий должником, его кредиторы, заявляя о злоупотреблении правом, должны раскрыть, в чем именно это злоупотребление заключается, а суд – соответствующие доводы проверить и установить конкретные обстоятельства, указывающие на злоупотребление.

В рассматриваемом случае суды на такие обстоятельства не сослались. Управление, наоборот, обращало внимание на то, что его поведение является добросовестным – для строительства на участках, предоставленных по анализируемым договорам, денежные средства населения не привлекались, строительство на этих участках не велось, а кредиторы - юридические лица, вложившие свои средства в строительство, не предпринимали никаких мер к погашению текущей задолженности по арендной плате, в том числе за свой счет, если полагали, что последующая реализация права аренды на торгах покроет издержки на выплату текущего долга по арендной плате, и хотя бы частично реестровые требования.

Доводы управления суды не проверили.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов управления, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду надлежит проверить аргументы управления об отсутствии в рассматриваемом случае оснований для предоставления приоритетной защиты должнику по отношению к собственнику имущества, дать оценку доводам и возражениям участвующих в споре лиц по вопросу о допустимости прекращения договорных отношений.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **О П Р Е Д Е Л И Л А:**

определение Арбитражного суда Ивановской области от 11.12.2018, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 12.03.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.06.2019 по делу № А17-4841/2015 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ивановской области.

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

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

Е.С. Корнелюк