

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС16-19972 (2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 ноября 2020 года

Резолютивная часть объявлена 29.10.2020.
Полный текст изготовлен 05.11.2020.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Букиной И.А. и Разумова И.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн) кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Хабаровского края на определение Арбитражного суда Хабаровского края от 08.07.2019, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2019 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.12.2019 по делу № А73-5433/2014.

В судебном заседании приняли участие Лишай А.П., конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Заря» Савостин Р.А., а также представители:

конкурсного управляющего - Лишай А.П.;

Министерства имущественных отношений Хабаровского края -
Леонова Н.В., Тышкевич К.В., Солнцева Н.В. и Народова М.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) открытого акционерного общества «Заря» (далее – общество, должник) общество с ограниченной ответственностью «Бива плюс» обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании недействительным одностороннего отказа Министерства имущественных отношений Хабаровского края (далее – министерство) от исполнения договора аренды от 27.02.2012 № 673 земельного участка (далее – договор аренды); о признании договора аренды недействительным.

Определением суда первой инстанции от 08.07.2019, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 23.09.2019 и округа от 13.12.2019, односторонний отказ министерства от исполнения договора аренды признан недействительным, в остальной части заявление оставлено судом без рассмотрения.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, министерство, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить и отказать в удовлетворении заявления о признании одностороннего отказа от исполнения договора аренды недействительным.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2020 кассационная жалоба министерства с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу конкурсный управляющий должником и Лишай А.П. просят оставить судебные акты без изменения как законные.

В судебном заседании представители министерства поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, Лишай А.П. и конкурсный управляющий должником против удовлетворения жалобы возражали.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, выслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, между министерством (арендодателем) и должником (арендатором) на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Хабаровского края от 09.02.2012 № 159 заключен договор аренды земельного участка общей площадью 100 955 000 кв.м из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения в Вяземском районе Хабаровского края со сроком действия до 09.02.2015. После окончания срока аренды арендатор продолжил пользоваться земельным участком.

Министерство уведомлением от 29.11.2018 заявило об отказе от исполнения договора аренды, в том числе в связи с просрочкой внесения арендной платы и возврате арендованного земельного участка.

Удовлетворяя заявление в части, суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, ссылаясь на статью 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», исходили из того, что право аренды земельного участка вошло в конкурсную массу должника, и подлежит реализации в установленном порядке. При этом судами приняты во внимание условия договора аренды, который не содержит запрета обществу как арендатору на передачу прав и обязанностей по договору третьим лицам.

По мнению судов, отказ от исполнения договора аренды в конкурсном производстве препятствует реализации имущества должника (сельскохозяйственного предприятия). Министерство, являясь участником общества, такими действиями фактически осуществляет вывод ликвидного актива из конкурсной массы должника, чем причиняет вред его кредиторам.

Между тем судами не учтено следующее.

Стороны предусмотрели срок действия договора аренды три года (пункт 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации). По окончании предусмотренного договором срока арендатор продолжил пользоваться земельным участком. Таким образом, договор был возобновлен на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от исполнения договора, предварительно уведомив другую сторону (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации). Такое право предоставлено сторонам и по условиям спорного договора (пункт 2.4).

При этом вопреки доводам конкурсного управляющего Закон о банкротстве не содержит положения о том, что открытие в отношении должника-арендатора процедуры конкурсного производства автоматически лишает арендодателя права на досрочное расторжение договора, в том числе при наличии к тому оснований, установленных иными законами.

Также несостоятелен довод конкурсного управляющего о злоупотреблении правом со стороны арендодателя, интересы которого ущемляются, в частности, длительным неисполнением контрагентом договорных обязательств, выражающимся в отказе от исполнения договора аренды.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации), особенностей земельных отношений), с другой - интересы рассчитывающих на максимальное пополнение конкурсной массы должника и его кредиторов.

Определяя баланс интересов, суд может признать публичного арендодателя лицом, злоупотребившим правом, и по этой причине отказать ему в защите (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом конкурсный управляющий должником, его кредиторы, заявляя о злоупотреблении правом, должны раскрыть, в чем именно это злоупотребление заключается, а суд – соответствующие доводы проверить и установить свидетельствующие об этом обстоятельства.

В рассматриваемом случае общество доказательств злоупотребления министерством правом при отказе от исполнения договора аренды не представило, и суды такие обстоятельства не установили.

Отказавшись от исполнения договора, министерство, таким образом, выразило свою волю на возврат имущества собственнику. В связи с этим имущественные права по договору аренды не могли быть включены в конкурсную массу должника и использованы в качестве его актива, позволяющего удовлетворить требования кредиторов.

С учетом изложенного, оснований для признания оспариваемой сделки недействительной у судов не имелось.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление прав и законных интересов министерства, в связи с чем судебные акты в обжалуемой части на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с принятием в этой части нового судебного акта.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Хабаровского края от 08.07.2019, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2019 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.12.2019 по делу № А73-5433/2014 в обжалуемой части отменить. В указанной части в удовлетворении требования отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

И.А. Букина

Судья

И.В. Разумов