

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-7170

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 мая 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 11.05.2021.

Полный текст определения изготовлен 18.05.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л. и Маненкова А.Н.,

при участии представителя Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы Моисеева А.И. (доверенности от 23.12.2020 и 22.12.2020 соответственно), жилищно-строительного кооператива «Учительский дом» Середина А.А. (доверенность от 15.02.2019), Ракитиной И.А. (доверенность от 17.12.2018),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу жилищно-строительного кооператива «Учительский дом» (г. Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020 по делу № А40-297162/2018,

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к жилищно-строительному кооперативу «Учительский дом» (далее – Кооператив) о взыскании 43 149 000 руб. задолженности по договору аренды от 01.03.2017 № И-06-001248 за период с 1 по 4 кварталы 2018 года,

1 404 793,36 руб. неустойки за период с 06.04.2018 по 02.11.2018, а также о расторжении договора аренды от 01.03.2017 № И-06-001248.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 17.01.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020, иск удовлетворил.

Кооператив, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с жалобой о пересмотре в кассационном порядке принятых по данному делу судебных актов, в которой просит судебные акты трех инстанций отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Определением от 18.03.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Кооператива вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители заявителя доводы кассационной жалобы поддержали в полном объеме, просили судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

В отзыве на жалобу и в судебном заседании представитель Департамента и Правительства Москвы доводы жалобы не признал, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просил оставить их без изменения, а жалобу – без удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 08.10.2003 Правительством Москвы издано распоряжение № 1790-РП «О строительстве жилого дома по адресу: ул. Кравченко, вл. 16 с подземным гаражом и встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом (Юго-Западный административный округ города Москвы)», которым определено в целях решения жилищной проблемы учителей Юго-

Западного административного округа города Москвы, а также закрепления кадров учителей в округе принять предложение префектуры о проектировании до 30.04.2011 с последующим строительством жилого дома по указанному адресу с подземным гаражом за счет средств членов-пайщиков Кооператива, а также со встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом за счет средств инвестора, привлеченного в установленном порядке.

Департамент (арендодатель) и Кооператив (арендатор) 01.03.2017 заключили договор аренды № И-06-001248 (далее – договор аренды) земельного участка площадью 3586 кв. м из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:06:0001007:9276, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Кравченко, вл. 16, и вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); спорт (5.1), (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)), сроком на 6 лет.

В соответствии с пунктом 1.4 данного договора участок предоставляется для целей строительства жилого дома с подземным гаражом, встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом со следующими технико-экономическими показателями: основные виды разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); спорт (5.1); предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 17 этажей (55,1 м); суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен – 9250 кв. м; общая площадь объекта – 12290 кв. м, в т. ч.: наземная – 8220 кв. м, подземная – 4 070 кв. м, из них гараж-стоянка – 2990 кв. м в соответствии с действующими нормативами и условиями договора аренды.

Пунктом 3.1. договора аренды определено, что размер арендной платы за земельный участок установлен в соответствии с заключением общества с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» о стоимости оценки объекта от 31.10.2016, составленным на основании отчета от 31.10.2016 № 822Г-162/16.

Как следует из пункта 5.5 договора аренды, арендатор обязался ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся арендодателю арендную плату и по требованию арендодателя представлять платежные документы об ее уплате.

В силу требований пункта 8.2 договора аренды в случае невнесения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

В соответствии с пунктом 7.2 договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя в случаях, когда арендатор более двух

раз подряд по истечении установленного названным договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно расчету истца задолженность ответчика по арендной плате составляет 43 149 000 руб. за период с 1 по 4 кварталы 2018 года, на которую начислено 1 404 793, 36 руб. пеней за просрочку исполнения обязательства по оплате арендной платы за период с 06.04.2018 по 02.11.2018.

Истец направил в адрес Кооператива претензию с требованием уплатить задолженность, а также указал, что в случае неуплаты ответчиком суммы долга истец оставляет за собой право обратиться в суд с требованиями о расторжении договора аренды.

Ответчик на претензию не ответил, задолженность не уплатил.

При рассмотрении спора суды трех инстанций, признав наличие на стороне ответчика задолженности по уплате арендной платы за спорный период, проверив расчет Департамента и признав его верным, руководствуясь положениями статей 309, 310, 329, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 65, пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), взыскали с Кооператива сумму долга и неустойку.

Также признав доказанным факт существенного нарушения ответчиком условий договора аренды, а именно невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, суды расторгли договор аренды на основании положений пункта 3 статьи 619 ГК РФ.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендатор, в свою очередь, 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 ГК РФ), а также согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ – своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Из пункта 3 статьи 405 ГК РФ следует, что 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 ГК РФ).

В силу статьи 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств (пункт 1); в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков; если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению (пункт 2); ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (пункт 3); правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 данной статьи, применяются, если законом или договором не предусмотрено иное (пункт 4).

Общее регулирование, содержащееся в статье 328 ГК РФ применительно ко всем встречным обязательствам, специально оговорено в пункте 4 статьи 614 данного Кодекса, согласно которому, если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Из анализа приведенных норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату. Данная правовая позиция изложена в пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.05.2015, пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2020, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2018 № 305-ЭС17-17952.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1, подпунктом 1 и абзацем первым подпункта 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон

договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

Статья 620 ГК РФ предоставляет арендатору право на досрочное расторжение в судебном порядке договора аренды в ряде случаев, а именно, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (пункт 1);

- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора (пункт 2);

- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки (пункт 3);

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (пункт 4).

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 данного Кодекса.

В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2016 № 305-ЭС15-15053 сформулирована следующая правовая позиция.

Согласно пунктам 2 и 4 статьи 620 ГК РФ к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности публично-правовое образование, реализуя свои полномочия в обеспечении устойчивого развития территории и тем самым – в защите публичного интереса, может изменить правовой режим земельного участка, его разрешенное использование таким образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с этим же публично-правовым образованием при заключении договора аренды с учетом законодательства Российской Федерации на момент заключения договора.

В этом случае стороны договора аренды могут прийти к соглашению о его изменении (с соблюдением императивных норм земельного и гражданского законодательства). Если договор аренды не может быть изменен или стороны не приходят к соглашению о его изменении, то арендатор не лишен права на основании пункта 2 статьи 620 ГК РФ обратиться с требованием о досрочном расторжении договора.

Иной подход означал бы возложение на арендатора обязанности уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению.

В ходе рассмотрения спора в судах всех инстанций Кооператив возражал против удовлетворения иска и заявлял, что у него отсутствовала реальная возможность пользоваться объектом аренды в заявленный истцом период для целей, предусмотренных договором, по причине, за которую арендатор не отвечает (прекращение инвестиционного проекта в связи с протестом жителей, принятие Правительством Москвы решения о прекращении строительства жилого дома), что освобождает Кооператив от обязанности по внесению арендной платы в спорный период.

Невозможность использования земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с подземным гаражом, встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом Кооператив обосновывал следующим.

Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура) от 03.05.2017 № 1683 утвержден градостроительный план земельного участка и 24.05.2017 Кооперативу выдано свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства № 173-2-17/С.

Комитет государственного строительного надзора города Москвы 09.08.2017 выдал Кооперативу разрешение на строительство объекта № 77-150000-015038-2017.

Объединением административно-технических инспекций города Москвы 06.09.2017 Кооперативу выдан ордер № 17060261 на производство земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов.

Между тем к строительству многоквартирного жилого дома Кооператив не приступил.

На обращение ответчика с просьбой подтвердить законность действий Кооператива при строительстве жилого дома по указанному адресу префектом Юго-Западного административного округа города Москвы направлен ответ от 17.11.2017, согласно которому Кооперативу был выдан градостроительный план земельного участка от 03.05.2017 и свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения от 24.05.2017, разработан проект, согласованный в установленном порядке со всеми службами, включая акционерное общество «Мосгаз», государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет», публичное акционерное общество «Россети Московский регион», акционерное общество «Объединенная энергетическая компания», по проекту получено положительное заключение государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 10.07.2017.

Префектурой Юго-Западного административного округа 01.03.2018 в адрес Кооператива направлено уведомление исх. № 12-07-220/8 о невозможности ведения строительных работ по адресу: г. Москва, ул. Кравченко, вл. 16, из-за протестов жителей, ответчику предложены три

альтернативных участка. При этом альтернативный участок для строительства предоставлен не был.

На заседании рабочего органа Правительства Москвы – штаба по вопросам реализации градостроительной политики города Москвы, действующего на основании распоряжения Правительства Москвы от 01.12.2015 № 697-РП, принято решение от 02.03.2018 о прекращении реализации инвестиционного проекта – строительства жилого дома по данному адресу.

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы, приняв решение от 05.07.2018, согласилась с целесообразностью внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: г. Москва, ул. Кравченко, вл. 16, предусмотрев максимальный процент застройки в пределах земельного участка 0%; предельную высоту зданий, строений, сооружений - 0 м; предельную плотность застройки земельного участка - 0 тыс. кв. м/га. Изменен основной вид разрешенного использования земельного участка – для размещения береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, велодорожек, малых архитектурных форм.

Москомархитектура 02.08.2018 издала распоряжение № 473 «О подготовке проекта внесения изменения в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по указанному адресу: г. Москва, ул. Кравченко, вл. 16, с кадастровым номером 77:06:0001007:9276, ЮЗАО», исключающее какое-либо строительство на данном земельном участке.

Кооператив 29.08.2018 обратился в Правительство Москвы с заявлением о расторжении договора аренды по соглашению сторон с возвратом арендных платежей по договору.

Департамент в возврате денежных средств ответчику отказал, сославшись на наличие у Кооператива задолженности по договору аренды.

На заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы принято решение от 04.10.2018 о расторжении договора аренды земельного участка по соглашению сторон.

Департамент направил Кооперативу уведомление от 09.11.2018 № ДГИ-И81606/18, в котором потребовал уплатить 44 553 793,26 руб. задолженности за период с 1 по 4 кварталы 2018 года и предложил заключить дополнительное соглашение о расторжении договора аренды с 02.11.2018 при условии уплаты задолженности.

Кооператив, в свою очередь, 17.12.2018 направил Департаменту дополнительное соглашение о расторжении договора аренды по соглашению сторон с 02.11.2018 вследствие невозможности использования земельного участка по целевому назначению для строительства многоэтажного жилого дома, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора аренды, на что 16.01.2019 получил отказ истца.

Впоследствии постановлением Правительства Москвы от 02.07.2019 № 804-ПП внесены соответствующие изменения в постановление

Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», которыми строительство на спорном земельном участке не предусмотрено.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчик представил соответствующие доказательства, кроме того, заявил ходатайство об истребовании дополнительных доказательств у Департамента, Правительства Москвы и Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, в удовлетворении которого суд первой инстанции отказал определением от 13.03.2019.

В противоречие со статьей 71 АПК РФ представленные Кооперативом в материалы дела доказательства судами первой и апелляционной инстанции не исследованы и не оценены, результаты оценки в судебных актах не отражены.

Довод представителя Департамента о том, что нормативные акты и решения Правительства Москвы, решения Москомархитектуры и уведомления Префектуры Юго-Западного округа Москвы о невозможности строительства не имеют правового значения для рассмотрения данного дела, поскольку приняты не Департаментом - арендодателем по договору аренды, поэтому Кооператив вправе был осуществлять строительство, является необоснованным и подлежит отклонению.

В силу пункта 1 статьи 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Из указанной нормы следует, что субъектом материально-правовых отношений, связанных с предоставлением в аренду земельных участков публичной собственности, является само публично-правовое образование, от имени и в интересах которого действуют специально уполномоченные органы государственной власти.

В данном случае Департамент выступил от имени публично-правового образования – субъекта Российской Федерации – города Москвы в качестве арендодателя земельного участка, а иные органы государственной власти, действующие от имени и в интересах города Москвы, в соответствии с переданными им полномочиями, приняли решение о невозможности строительства на спорном земельном участке, что исключает как использование арендатором участка в целях, установленных договором, так и внесение арендной платы.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020 приняты с существенным нарушением норм материального права, поэтому подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию; в соответствии с процессуальными правилами исследовать и оценить представленные сторонами в обоснование своей позиции по спору доказательства; учесть право Кооператива на предъявление встречного иска для рассмотрения его совместно с первоначальным иском в соответствии со статьей 132 АПК РФ, в том числе о расторжении договора по пунктам 2 и 4 статьи 620 ГК РФ; принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020 по делу № А40-297162/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Г.Г. Попова

Судьи

И.Л. Грачева

А.Н. Маненков