

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-4791

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 15.07.2021.

Полный текст определения изготовлен 22.07.2021.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Поповой Г.Г., Хатыповой Р.А. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инком-Автозапчасти» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020 по делу № А41-35990/2020 Арбитражного суда Московской области, постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.03.2021 по тому же делу

по иску Администрации Ленинского городского округа Московской области к обществу с ограниченной ответственностью «Инком-Автозапчасти» о расторжении договора аренды земельного участка от 11.10.2017 № 300-2007/ю, обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:21:0050101:156, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка,

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Министерства имущественных отношений Московской области.

При участии представителей:

Администрации Ленинского городского округа Московской области Дулова А.Н.;

общества с ограниченной ответственностью «Инком-Автозапчасти» Иваннычевой Ю.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступления представителей сторон по делу Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

Администрацией Ленинского муниципального района, правопреемником которой является в настоящее время Администрация Ленинского городского округа (далее – администрация, арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Инком-Автозапчасти» (далее - общество, арендатор) 11.10.2007 заключен договор аренды земельного участка № 300-2007/ю (далее – договор аренды) с кадастровым номером 50:21:0050101:156, площадью 12 000 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка, вид разрешенного использования – «под размещение производственно-складских помещений». Земельный участок передан арендатору на основании акта приема-передачи земельного участка от 11.10.2007 года.

Договор аренды заключен сроком на 49 лет и зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 28.11.2007.

Пунктом 5.1 договора аренды установлены дополнительные (особые) условия, согласно которым действия, предусмотренные пунктами 5 - 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), арендатор может реализовать после предварительного согласования с арендодателем.

Письмом от 03.08.2015 № 03/08-15 общество просило администрацию согласовать предоставление части земельного участка в субаренду и разъяснить порядок сдачи земельного участка в субаренду.

Администрация письмом от 02.09.2015 № 7163-п сообщила о невозможности передачи земельного участка в субаренду в связи с отсутствием кадастрового учета планируемого к сдаче земельного участка (части арендуемого обществом), а также предложило заключить новый договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, либо произвести раздел земельного участка и заключить новые договоры аренды, а впоследствии передать третьим лицам.

Согласно письму Видновской городской прокуратуры от 11.02.2020 администрация проинформирована о заключении обществом договоров субаренды как открытых площадок, так и нежилых помещений с третьими лицами.

Ссылаясь на заключение договоров субаренды без предусмотренного в п. 5.1 договора аренды согласия администрации, последняя 20.04.2020 направила в адрес ответчика претензию от 17.04.2020 № 946-исх о расторжении договора, согласовании даты прекращения договора аренды и о возврате земельного участка.

Оставление претензии без удовлетворения послужило основанием для обращения администрации в суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.09.2020 в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 309, 310, 450, 452, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 22, 46 Земельного кодекса, учитывая разъяснения, содержащиеся в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», установив, что договор аренды заключен после введения в действие Земельного кодекса на срок более пяти лет, при этом договоры субаренды с третьими лицами заключены после уведомления арендодателя, пришел к выводу об отсутствии оснований для расторжения договора аренды.

При этом суд первой инстанции указал на несоответствие пункта 5.1 договора аренды действующему на момент его заключения законодательству.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.03.2021, решение суда первой инстанции отменено, заявленные исковые требования удовлетворены.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 421, 450, 619, 622 Гражданского кодекса, статьями 22, 46 Земельного кодекса, установив, что пункт 5.1 договора аренды не оспорен, недействительным не признан, заключая договор аренды общество действовало добровольно и должно было предвидеть неблагоприятные последствия несвоевременного исполнения своих обязательств и обеспечить соблюдение договора, пришел к выводу о существенном нарушении арендатором его условий при заключении договоров субаренды с третьими лицами в отсутствие согласования с арендодателем, в связи с чем удовлетворил заявленный иск.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

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).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от

11.06.2021 кассационная жалоба общества передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, выслушав доводы представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба общества подлежит удовлетворению в силу следующего.

Обращаясь в суд с иском о расторжении договора, истец указал на допущенные ответчиком нарушения при использовании переданного ему в аренду земельного участка в виде передачи его в субаренду иным лицам без его согласия, что является нарушением пункта 5.1 договора аренды и в соответствии с пунктом 3.3 договора он подлежит досрочному расторжению.

Суды, рассматривая спор по делу, пришли к разным выводам о наличии в действиях ответчика нарушения договора при передаче арендованного им земельного участка в субаренду иным лицам, основывая свои выводы на нормах закона и условиях договора. При этом суд первой инстанции при принятии судебного акта исходил из особенностей договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенного на срок более 5 лет, не требующего предварительного согласия его собственника на передачу в субаренду, а суды апелляционной и кассационной инстанций посчитали приоритетным для разрешения спора условие договора о необходимости получения предварительного согласия на такое распоряжение своими правами арендатором.

Пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В отличие от указанного общего правила пунктами 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса предусмотрено право арендатора земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Однако в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса при аренде земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Приведенные положения статьи 22 Земельного кодекса, подлежащие применению при разрешении спора, свидетельствуют о различном регулировании законодателем содержания прав и обязанностей сторон при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до пяти и более чем пять лет, то есть при долгосрочной аренде.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее - постановление Пленума № 11) в пункте 18 были даны разъяснения о том, что при рассмотрении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенного после введения в действие этого кодекса следует исходить из того, что соответствующие права и обязанности по этому договору могут быть переданы арендатором третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Однако арендодатель и арендатор не вправе предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

Указанное разъяснение основано на особенностях долгосрочной аренды, при которой в силу законодательного регулирования не предусмотрена необходимость предварительного согласия публичного собственника на передачу в субаренду и это правило не может быть изменено соглашениями сторон. В отсутствие изменения этой нормы разъяснение является актуальным при рассмотрении настоящего спора.

Указывая в пункте 16 Постановления Пленума № 11 о том, что уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом, было также разъяснено о праве арендодателя предъявить требование о возмещении убытков, как меры защиты своих прав в случае несоблюдения арендатором этой обязанности.

Таким образом, поскольку в силу законодательного регулирования арендатор по договору аренды земельного участка на срок более 5 лет имеет

более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором, выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что пунктом 5.1 договора аренды были установлены дополнительные (особые) условия о предварительном согласовании с арендодателем передачи в субаренду нельзя признать обоснованными.

Кроме того, пункт 5.1 договора аренды прямо предусматривает, что арендатор может реализовать права, предусмотренные пунктами 5, 6 статьи 22 Земельного кодекса, после предварительного согласования с арендодателем.

Учитывая, что спорные правоотношения возникли из долгосрочной аренды, подлежащие регулированию в совокупности с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса, пункт 5.1 договора аренды не мог быть судами истолкован и применен при разрешении настоящего спора как ограничивающий права арендатора долгосрочной аренды при передаче в субаренду. Обратное, как обоснованно указал суд первой инстанции, противоречит закону, то есть пункту 9 статьи 22 этого кодекса, императивно установившего свободу передачи арендатором земельного участка при долгосрочной аренде в субаренду без согласия арендодателя.

Пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса также содержит особенности при расторжении договора аренды: досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и заключенного на срок более чем 5 лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Суд первой инстанции с учетом оценки установленных по делу обстоятельств, содержания пункта 5.1 договора и пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, пришел к выводу об отсутствии в действиях арендатора нарушений при передаче частей арендованного земельного участка в субаренду, в связи с чем не признал наличие оснований для расторжения договора.

Судебная коллегия полагает такие выводы суда первой инстанции, исходившего из особенностей долгосрочной аренды, обоснованными и соответственно не может согласиться с обратными выводами судов апелляционной и кассационной инстанций, сделанными без учета содержания пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса.

Более того, ссылаясь в обоснование своих выводов также на пункт 3.3 договора, содержащий основания для расторжения договора при передаче земельного участка в субаренду без согласия арендодателя, суды апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание, что указанный пункт не мог регулировать спорные правоотношения в силу вышеизложенных особенностей договора аренды, и кроме того, как прямо было в нем указано, он регулировал основания для одностороннего расторжения договора арендодателем, то есть во внесудебной процедуре, в отличие от предусмотренного в спорной ситуации судебного порядка расторжения долгосрочного договора аренды.

На основании вышеизложенного судебная коллегия полагает, что решение суда первой инстанции было принято в соответствии с применимыми для разрешения спора нормами материального права и установленными по делу фактическими обстоятельствами, и для отмены которого не имелось оснований, в связи с чем принятые по настоящему делу судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенного нарушениями судами норм материального права, повлиявшими на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020 по делу № А41-35990/2020 Арбитражного суда Московской области, постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.03.2021 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 21.09.2020 оставить в силе.

Приостановление исполнения постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020 отменить.

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

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова