

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-165

г. Москва

Дело № А40-8297/2022

Резолютивная часть определения объявлена 23.05.2023.

Полный текст определения изготовлен 05.06.2023.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Поповой Г.Г., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 13.04.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2022 по делу № А40-8297/22

по иску Департамента городского имущества города Москвы к обществу с ограниченной ответственностью «Интер - Нара» о расторжении договора аренды земельного участка от 23.12.2005 № М-02-025848 с кадастровым номером 77:02:0008007:149 по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл. 35Г.

В судебном заседании приняли участие представители:

Департамента городского имущества города Москвы - Черемухина В.В.,
Черновой А.Н.;

общества с ограниченной ответственностью «Интер - Нара» - Ивановой И.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей сторон спора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Департаментом городского имущества города Москвы (далее – департамент) и обществом с ограниченной ответственностью «Интер - Нара» (далее – общество) 23.12.2005 заключен договор аренды земельного участка общей площадью 500 кв. м, в том числе участка площадью 0,0290 га для эксплуатации кафе и участка площадью 0,0210 га для эксплуатации магазина по торговле продовольственными товарами, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Декабристов, вл. 35Г, на срок 49 лет.

Согласно пункту 1.4 договора аренды на земельном участке расположены два одноэтажных объекта: кафе и магазин.

Арбитражным судом города Москвы рассмотрено дело № А40-61875/2015 по иску Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы к обществу о признании вышеуказанных объектов самовольными постройками, обязанности общества в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу решения суда произвести их снос, предоставив в случае неисполнения решения суда в указанный срок, согласно части 3 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) право Правительству Москвы в лице Префектуры Северо-Восточного административного округа с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Северо-Восточного административного округа осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с последующим возложением расходов на ответчика; признании зарегистрированного права собственности общества на указанные объекты отсутствующим; обязанности общества освободить земельный участок от объектов, предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу, согласно части 3 статьи 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Префектуры СВАО с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги СВАО осуществить мероприятия по освобождению земельного участка от постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.02.2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2016 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2016, иск удовлетворен частично. Судом признано

отсутствующим зарегистрированное право собственности общества на объекты, в удовлетворении остальной части заявленных исковых требований отказано.

При этом суды, отказывая в удовлетворении требований о признании построек самовольными и их сносе, исходили из того, что спорные объекты не являются недвижимым имуществом. Отказывая в удовлетворении требования об обязанности освободить земельный участок от объектов, суды указали, что спорные объекты расположены на земельном участке, предоставленном ответчику в аренду на 49 лет, при этом договор аренды является действующим.

Учитывая признание судом отсутствующим права собственности общества на спорные объекты ввиду отсутствия у них признаков недвижимости, департамент, полагая, что имеются основания для расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации объектов недвижимости, направил в адрес ответчика письмо от 21.12.2021 № ДГИ-И-88996/21, к которому приложил проект дополнительного соглашения о расторжении договора.

Основанием для обращения Департамента в суд с настоящим иском послужило письмо общества от 28.12.2021 № 35, которым последнее заявило об отказе от расторжения договора.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.04.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2022, в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая спор, суды руководствовались статьями 8, 11, 12, 450, 451, 606, 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 22, 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), учли разъяснения, содержащиеся в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Отказывая в удовлетворении иска по настоящему делу, суды с учетом установленных по делу № А40-61875/2015 обстоятельств, исходили из того, что земельный участок используется арендатором по назначению, существенных нарушений условий договора обществом не допущено.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций также указали, что в деле № А40-61875/2015 установлен факт возведения и приемки в эксплуатацию спорных объектов как некапитальных строений, не подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), договор аренды земельного участка заключался для их эксплуатации, объекты с момента создания стоят на балансе ответчика без конструктивных изменений, имеют заглубленный фундамент.

Не согласившись с принятыми по настоящему делу судебными актами, департамент обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на нарушение судами норм материального

права, просит их отменить, принять по делу новый судебный акт, которым заявленные требования удовлетворить.

Общество направило в адрес Верховного Суда Российской Федерации отзыв, в котором, ссылаясь на законность и правомерность выводов судов, просит оставить без изменения принятые по делу судебные акты.

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).

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

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно пункту 3 статьи 615 Гражданского кодекса, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Как установлено судами при рассмотрении настоящего дела, договор аренды земельного участка был заключен департаментом с обществом в связи с обращением последнего, указывавшего о наличии у него в собственности объектов недвижимости, право на которые было зарегистрировано в установленном порядке в ЕГРН 23.11.2004.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом (в редакции действующей на дату заключения договора аренды земельного участка).

В настоящее время спорные правоотношения урегулированы статьей 39.20 Земельного кодекса, согласно которой, если иное не установлено

настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, департамент в силу наличия у собственника строений исключительного права на земельный участок, занятый объектами недвижимости и необходимый для его использования, на приватизацию или аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором данная недвижимость расположена, не вправе был отказать в заключении договора аренды.

Между тем решением Арбитражного суда города Москвы от 19.02.2016 по делу № А40-61875/2015 спорные объекты признаны некапитальными, а зарегистрированное в отношении них право собственности общества отсутствующим. Согласно сведениям ЕГРН нежилые здания сняты с государственного кадастрового учета, записи о праве собственности общества на спорные объекты погашены на основании решения суда.

Именно указанные обстоятельства явились основанием для инициирования департаментом расторжения договора аренды земельного участка.

Арендодатель в момент заключения договора не имел оснований полагать, что запись в ЕГРН о праве общества на недвижимость, позволившая приобрести право аренды на земельный участок, будет недостоверной, строения будут сняты с кадастрового учета как некапитальные, а соответствующие записи о праве собственности будут погашены.

Договор аренды земельного участка был заключен сторонами именно для целей эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, арендное пользование носило строго целевой характер – эксплуатация объектов недвижимости. Однако вступившим в силу судебным актом признано, что расположенные на земельном участке объекты, для целей эксплуатации которых предоставлен участок, не являются недвижимыми вещами.

Признание объектов некапитальными постройками, по мнению департамента, является существенным обстоятельством, не позволяющим обществу использовать земельный участок в соответствии с его первоначальным целевым назначением, и предоставленным для этой цели на 49 лет. При наличии информации о некапитальности спорных объектов у арендодателя не имелось бы оснований для заключения договора аренды земельного участка.

При таких обстоятельствах арендатор объективно пользуется земельным участком не в соответствии с условиями договора и назначением для которого ему передан земельный участок, что само по себе по смыслу пункта 3 статьи 615 Гражданского кодекса арендодателю право в разумный срок обратиться с иском о расторжении договора вне зависимости от того, вправе ли арендодатель взыскать с арендатора убытки в соответствии с правилами главы 25 ГК РФ.

Судами приведенные в обоснование иска обстоятельства об отсутствии в настоящее время в границах рассматриваемого земельного участка объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности обществу, как доказательство ненадлежащего использования участка, не были исследованы и не получили должную правовую оценку.

При этом судебная коллегия полагает, что указанные судами при рассмотрении настоящего спора доводы о надлежащем исполнении обществом условий договора, которыми они мотивировали отказ в иске, не связаны с обстоятельствами и основаниями, приведенными истцом в иске по настоящему делу.

Таким образом, выводы судов по настоящему делу нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они приняты с существенными нарушениями 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 подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении судам надлежит, помимо всего прочего, оценить поведение сторон с точки зрения недобросовестного поведения, учитывая, что согласно пункту 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (пункт 5 статьи 10 Гражданского кодекса). При этом необходимо установить, должен ли был арендодатель в процессе исполнения договора знать о некапитальном характере объектов арендатора и подтверждал ли действие договора, несмотря на объективное ненадлежащее использование участка.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 13.04.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2022 и

постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2022 по делу № А40-8297/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

А.А. Якимов