

установила:

Администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района обратилась в суд с иском к Фроловой О.В. о расторжении договора аренды, освобождении и возврате земельного участка, аннулировании регистрационных записей указав, что Фролова О.В. в нарушение требований действующего законодательства и заключённого договора аренды земельного участка на протяжении более 3-х лет не использовала земельный участок в соответствии с установленным в договоре аренды земельного участка видом разрешённого использования, а именно для размещения индивидуального жилого дома.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 25 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2023 г., исковые требования удовлетворены в части. Суд постановил расторгнуть договор аренды земельного участка от 29 января 2016 г. № [REDACTED], обязал Фролову О.В. освободить и вернуть администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

В части требований администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края об аннулировании регистрационной записи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в отношении спорного объекта недвижимости оставлены без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 ноября 2023 г. решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Фроловой О.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 июня 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 31 июля 2015 г. между Рисник С.С. и администрацией МО Туапсинский район заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], датированный 31 июля 2015 г., и подписанный сторонами 6 августа 2015 г.

Постановлением администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 8 декабря 2015 г. № 1572 утверждена схема расположения четырёх земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], которые поставлены на государственный кадастровый учёт 11 января 2016 г.

На основании постановления администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 29 января 2016 г. указанные земельные участки с видом разрешенного использования – размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей предоставлены в аренду Рисник С.С.

4 марта 2016 г. Рисник С.С. подала в органы государственного кадастрового учёта декларации о внесении изменений в вид разрешённого использования указанных земельных участков на вид – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома, в связи с чем, органом кадастрового учёта произведены соответствующие изменения.

12 апреля 2016 г. между Рисник С.С. и администрацией Туапсинского городского поселения Туапсинского района заключены дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков от 29 января 2016 г., согласно которым устанавливался вид разрешённого использования данных земельных участков – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома. Данные дополнительные соглашения зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее –ЕГРН) 21 мая 2016 г.

16 января 2018 г. между Рисник С.С. и Фирсовой Д.В. заключён договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29 января 2016 г. № [REDACTED], зарегистрированный в ЕГРН 6 августа 2016 г.

14 января 2019 г. между Фирсовой Д.В. и Фроловой О.В. заключён договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды спорного земельного участка.

Администрацией Туапсинского городского поселения Туапсинского района Рисник С.С. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома от 15 сентября 2017 г. на спорном земельном участке, степень застройки 70 кв.м.

21 июля 2021 г. главный специалист отдела имущественных и земельных отношений администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района произвёл мониторинг земельного участка и установил, что часть земельного участка огорожена сеткой-рабица, а на земельном участке беспорядочно произрастает различная растительность, о чём был составлен акт и произведена фотосъёмка.

25 января 2022 г. администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района обратилась к Фроловой О.В. с требованием о начале

освоения земельного участка, либо расторжении договора аренды. Для исполнения данного требования ответчику был установлен срок, равный 30 дням с момента получения письменного требования.

Кроме того, 25 января 2022 г. администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района обратилась к Фроловой О.В. с требованием о расторжении договора аренды.

4 марта 2022 г. на государственный кадастровый учёт поставлен объект незавершённого строительства, площадью 31,1 кв.м, расположенный на земельном участке, объекту присвоен кадастровый номер [REDACTED]. В тот же день зарегистрировано право собственности Фроловой О.В. на вышеуказанный объект незавершённого строительства.

Согласно выписке от 24 августа 2022 г. об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) на спорном земельном участке зарегистрирован объект, площадью 60,9 кв.м, количество этажей 1, назначение здания – жилой дом, год завершения строительства – 2022.

По результатам проверки Туапсинской межрайонной прокуратурой в адрес Администрации вынесено представление от 12 марта 2021 г. № 7-01-2021/2021 об устранении нарушений земельного и градостроительного законодательства, в том числе в части предоставления и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Постановлениями Администрации от 3 и 11 августа 2022 г. № 871 и 882 соответственно в порядке самоконтроля отменено разрешение от 15 сентября 2017 г. на строительство на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], как выданное с нарушением требований градостроительного и земельного законодательства.

Фролова О.В. обратилась в суд о признании незаконными постановлений Администрации от 3 и 11 августа 2022 г. № 871 и 882 соответственно.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. указанные постановления признаны незаконными и отменены.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 9 марта 2023 г. указанное решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска Фроловой О.В. к Администрации о признании постановлений незаконными и об их отмене.

Определением судебной коллегии по административным делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 9 марта 2023 г. отменено, решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. оставлено в силе.

Удовлетворяя иски о признании незаконными постановлений Администрации от 3 и 11 августа 2022 г. № 871 и 882 соответственно, суд первой инстанции, с позицией которого согласился суд апелляционной инстанции установив, что отсутствуют доказательства освоения и использования ответчиком земельного участка в юридически значимый период, а именно в период с 12 апреля 2016 г. по 25 января 2022 г., пришёл к выводу о наличии оснований для расторжения

договора аренды земельного участка с связи с существенным нарушением его условий.

С такими выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации также закреплено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу статьи 619 данного кодекса по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Положениями пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключённого на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Из разъяснений, изложенных в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, что обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

С учётом приведённых норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения требований о расторжении договора являлось установление существенных нарушений договора аренды земельного участка, которые не были устранены арендатором.

Как следует из материалов дела на момент обращения истца в суд на земельном участке, в отношении которого возник спор, уже было окончено строительство индивидуального жилого дома, что подтверждается выписками из ЕГРН.

Земельный участок [REDACTED] был расположен в общественно-деловой зоне и первоначально предоставлен в 2015 году в аренду без торгов по публичной процедуре выбора и предварительного согласования места размещения и строительства объектов делового, общественного и коммерческого назначения, а после его раздела один из образованных земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] передан в аренду для размещения крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей, после чего был изменён вид разрешённого использования данного участка на вид «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома» и получено разрешение на его строительство, которое впоследствии было отменено.

Ответчиком приняты меры к освоению и использованию спорного земельного участка. Право собственности на жилой дом зарегистрировано в установленном законом порядке. В качестве доказательств освоения и использования спорного земельного участка суду ответчиком представлены: градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство индивидуального жилого дома, технические условия на водоснабжение, электроснабжение, заявление в администрацию о выдаче порубочного билета, заявление в прокуратуру, ответы на них, выписка из ЕГРН об объекте незавершённого строительства, выписка из ЕГРН на индивидуальный жилой дом.

Исходя из изложенного строительство спорного объекта недвижимости было начато с учётом целевого использования земельного участка и при наличии действующего разрешения на строительство, то есть каких-либо существенных нарушений договора аренды земельного участка не усматривается.

Однако данные обстоятельства судами учтены не были, при том, что они являются юридически значимыми и подлежащими установлению и определению в качестве таковых судом в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Ввиду допущенных судом первой инстанции ошибок в применении норм права постановленное судебное решение нельзя признать отвечающим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций допущенные городским судом нарушения не устранили.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. признаны незаконными и отменены постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871 и постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 11 августа 2022 г. № 882 «О внесении изменения в постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871 в части отмены разрешения на строительство от 15 сентября 2017 г. № [REDACTED] «Индивидуальный жилой дом», адрес (местоположение) объекта: [REDACTED]».

Согласно части 1 статьи 16 Кодекса об административном судопроизводстве Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты (решения, судебные приказы, постановления) по административным делам являются обязательными для органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления, избирательных комиссий, комиссий референдума, организаций, объединений, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены требования приведённых процессуальных норм, поскольку их выводы о незаконности разрешения на строительство противоречат установленным в указанном решении суда обстоятельствам, имеющим преюдициальное значение при разрешении спора по настоящему делу.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 25 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 ноября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

