



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ24-64-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску комитета по управлению имуществом г. Батайска к Капикян Марине Мурадовне о расторжении договора аренды земельного участка, взыскании задолженности по арендной плате по кассационной жалобе Капикян Марины Мурадовны на решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции 19 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Капикян М.М. Вишнякова А.Б., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

комитет по управлению имуществом г. Батайска обратился в суд с названным иском к Капикян М.М., указав, что ответчиком ненадлежащим образом исполнялась обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком, в связи с чем просил взыскать задолженность по арендной плате и расторгнуть договор аренды.

Решением Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 5 октября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 января 2023 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 мая 2023 г. решение районного суда и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 октября 2023 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 1 ноября 2024 г. Капикян М.М. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 9 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 настоящего дела.

Судом установлено, что 26 июня 2020 г. между комитетом по управлению имуществом г. Батайска и Капикян М.М. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из земель населённых пунктов, расположенный по адресу: [REDACTED], разрешённое использование земельного участка – «торговые павильоны и киоски».

Срок действия договора установлен до 20 ноября 2024 г.

Согласно п. 3.2 договора, арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путём перечисления на счёт.

В соответствии с п. 4.1.1 договора арендодатель, среди прочего, имеет право требовать досрочного расторжения договора при невнесении арендатором арендной платы более чем за 6 месяцев.

Согласно акту приёма-передачи от 26 июля 2020 г. указанный земельный участок передан в аренду Капикян М.М.

20 июля 2020 г. ответчик обратилась в управление архитектуры и градостроительства г. Батайска с заявлением о выдаче разрешения на строительство в соответствии с разрешённым видом использования земельного участка, являющегося предметом договора аренды от 26 июня 2020 г.

27 июля 2020 г. Капикян М.М. отказано в выдаче разрешения, поскольку согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 27 августа 2009 г. № 358, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Р2 – зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Как указано в ответе УАиГ г. Батайска от 27 июля 2020 г. № 638, «на момент подачи заявления о выдаче разрешения на строительство – вид разрешённого использования земельного участка, торговые павильоны и киоски в ПЗЗ отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, несоответствие вида разрешённого использования земельного участка, действующему законодательству, правовым актам органов местного самоуправления выдача разрешения на строительство не представляется возможной».

В ответе также указано, что для данной территории постановлением администрации от 19 октября 2015 г. № 1987 утверждён проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: [REDACTED] (ППМ), получение разрешения на строительство объекта капитального строительства расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], невозможно без внесения изменений в вышеуказанный ППМ в части изменения вида разрешённого использования в соответствии с действующим градостроительным регламентом зоны Р2.

Как следует из постановления администрации г. Батайска от 15 октября 2020 г. № 1494 в связи с обращением ответчика, Капикян М.М. разрешена разработка проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: [REDACTED].

7 октября 2020 г. Капикян М.М. и другие обратились с заявлением в администрацию г. Батайска с просьбой утвердить разработанный проект

внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: [REDACTED].

18 марта 2022 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], установлен вид разрешённого использования «охота и рыбалка» (уведомление 18 марта 2022 г.)

На момент рассмотрения спора на спорном участке находился объект незавершённого строительства с кадастровым номером [REDACTED], дата государственной регистрации права: 9 августа 2022 г., документы основания: разрешение на строительство, выданное 11 июля 2022 г.

Согласно расчёту задолженности, предоставленному суду, истец просил взыскать с Капикян М.М. арендную плату за период с 21 сентября 2020 г. по 21 декабря 2021 г. в сумме 629 016 руб. 98 коп. и пени за период с 22 сентября 2020 г. по 19 марта 2022 г. в сумме 40 544 руб. 29 коп. от суммы задолженности за спорный период.

Удовлетворяя иск, суд исходил из ненадлежащего исполнения Капикян М.М. своих обязательств по договору аренды, поскольку ответчиком не представлено доказательств осуществления регулярных платежей по договору аренды, а также сведений о погашении задолженности на момент рассмотрения дела по существу.

Суд, проверив представленный истцом расчёт задолженности и признав его арифметически верным, удовлетворил требования о взыскании задолженности по договору аренды.

Принимая во внимание то, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, суд пришёл к выводу о том, что требования истца в части расторжения договора, также подлежат удовлетворению.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 п. 1 ст. 611 этого же кодекса 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, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 указанного выше кодекса) своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Из п. 3 ст. 405 данного кодекса 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 (п. 1 ст. 406 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств (п. 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 объёме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению (п. 2); ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с неё по обязательству другой стороне (п. 3); правила, предусмотренные пп. 2 и 3 данной статьи, применяются, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 4).

Общее регулирование, содержащееся в ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации применительно ко всем встречным обязательствам, специально оговорено в п. 4 ст. 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 приведённых 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.

Кроме того, в соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 изменён или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных данным кодексом, другими законами или договором.

В ст. 620 названного выше кодекса арендатору предоставляется право на досрочное расторжение в судебном порядке договора аренды в ряде случаев, а именно когда:

– арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создаёт препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (п. 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 (п. 2);

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

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

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пп. 2 и 4 ст. 620 этого же кодекса 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 разрешённое 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 учётом 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 изменён или стороны не приходят к соглашению о его изменении, то арендатор не лишён права на основании п. 2 ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Капикян М.М. в ходе рассмотрения настоящего дела неоднократно заявляла, что у неё отсутствовала реальная возможность пользоваться объектом аренды в заявленный истцом период для целей, предусмотренных договором, по причине, за которую арендатор не отвечает, а именно несоответствие земельного участка виду разрешённого использования, указанному в договоре аренды, к строительству объекта капитального строительства приступить не имела возможности, что освобождает её от обязанности по внесению арендной платы в спорный период.

Ответчик ссылалась также на то, что с 29 апреля 2020 г. такой вид разрешённого использования земельного участка, как указанный в договоре аренды от 26 июня 2020 г. «торговые павильоны и киоски», в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» отсутствовал.

Этим обстоятельствам и возражениям ответчика судами первой и апелляционной инстанции оценки дано не было.

Между тем создание арендодателем таких условий, при которых невозможно достижение цели аренды – осуществление строительства, означает, что он не выполнил свою обязанность перед арендатором по обеспечению владения и (или) пользования сданным в аренду земельным участком. Передача по акту ответчику спорного земельного участка подтверждает лишь переход во владение арендатора земельного участка, однако не исключает установления обстоятельств возможности его действительного использования.

При этом, как указывала ответчик, в связи с тем, что земельный участок, переданный ей по договору аренды, отсутствовал на утверждённой схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории г. Батайска, возведение на нём объекта некапитального строительства также было невозможно, поскольку противоречило бы действующему законодательству. Данные доводы стороны судами проверены не были.

Доводам Капикян М.М. о том, что арендная плата не подлежит взысканию с арендатора, поскольку в результате действий истца она была лишена возможности пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, судами так же в нарушение

требований ст. 195 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оценки не дано.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции 19 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи