

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС19-25788

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Морион-Эрми» на решение Арбитражного суда Свердловской области от 30.11.2018, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2019 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.09.2019 по делу № А60-50662/2018,

УСТАНОВИЛ:

Администрация обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу "Морион-Эрми" о расторжении договора аренды земельного участка от 15.06.2015 N 4-1565; обязании общество передать Администрации по акту приема-передачи земельный участок, площадью 1832 кв. м, имеющий кадастровый номер 66:41:0401020:8, расположенный по улице Малышева в городе Екатеринбурге в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу в надлежащем состоянии. Истец просил указать, что решение является основанием для погашения регистрационной записи о государственной регистрации договора аренды от 15.06.2015 N 4-1565 в едином государственном реестре недвижимости.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 30.11.2018, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2019 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 16.09.2019, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты,

направив дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что предусмотренная в земельном кодексе возможность расторжения договора аренды в одностороннем порядке по основанию неиспользования земельного участка в течение трех лет не является безусловной, она ограничена случаями невозможности использования этого участка.

В силу абзаца 6 подпункта 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращаются принудительно при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключение случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Установив факт неиспользования земельного участка в течение трех лет, суды оставили без внимания наличие обстоятельств, исключающих использование арендуемого земельного участка.

Невозможность использования земельного участка в течение трех лет была связана с бездействием уполномоченных органов.

Согласно протоколу №9\42\21.13-04 от 10.08.2017 Архитектурно-градостроительного совета Администрации совместно с Минстроем предложено включить квартал улиц 8 Марта –Малышева-Вайнера-Радищева в план комплексного устойчивого развития территории; провести конкурс на разработку Концепции функционального и градостроительного развития территории в данном квартале, техзадание на конкурс обсудить на заседании Архитектурно-градостроительного совета; после проведения конкурса и разработки ППТ всего квартала внести изменения в ГПЗУ арендованного участка;

Однако, до настоящего времени не утвержден проект планировки территории; не принято решение о включении участка в план комплексного устойчивого развития и не заключен договор о комплексном развитии территории; не проведен конкурс на разработку Концепции, техническое задание на заседаниях Архитектурно-градостроительного совета не обсуждалось; не получено разрешение на строительство (поскольку до утверждения общих характеристик планируемого объекта (эскизного проекта) на Архитектурно-градостроительном совете приступать к разработке итоговой рабочей документации нецелесообразно).

В период арендных правоотношений Общество неоднократно обжаловало действия Администрации.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 24.12.2012 по делу №А60-43648\2012 на Администрацию города Екатеринбурга возложена обязанность принять решение о предварительном согласовании места размещения гостинично-административного комплекса с подземной парковкой по ул. Малышева в городе Екатеринбурге.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.09.2014 по делу №А60-22616\2014 на Администрацию города Екатеринбурга возложена обязанность принять решение о предоставлении земельного участка в аренду Обществу.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, собственником земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401020:8, площадью 1832 кв. м, расположенного по улице Малышева в городе Екатеринбурге является муниципальное образование "город Екатеринбург".

На основании постановления Администрации от 11.06.2015 N 1531 между Администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор от 15.06.2015 N 4-1565 аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401020:8, площадью 1832 кв. м, расположенный по улице Малышева в городе Екатеринбурге для строительства и дальнейшей эксплуатации гостинично-административного комплекса с подземной парковкой (пункт 2.1.5).

Пунктом 2.4 договора аренды предусмотрена обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления, а также получить разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после окончания строительства.

В силу пункта 6.1 договора срок его действия установлен с 11.06.2015 по 10.06.2020.

По условиям подпункта 4 пункта 5.2 договора досрочно настоящий договор расторгается в случаях нарушения арендатором других условий настоящего договора.

Согласно пункту 5.3 договора аренды арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды после направления арендатору

письменного предупреждения об устранении нарушений и не устранения его арендатором по истечении 10-дневного срока со дня получения предупреждения.

По акту приема-передачи от 15.06.2015 вышеуказанный земельный участок передан арендатору.

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке, регистрационная запись от 01.10.2015 N 66-66/001-66/001/381/2015-1092/1.

Обращаясь в суд, Администрация указала, что ответчик не исполнил обязанность, предусмотренную договором аренды по освоению земельного участка, не начал строительство объекта. Направленная в адрес ответчика претензия от 16.07.2018 о необходимости устранения допущенных нарушений условий договора аренды в течение 10-дневного срока со дня получения предупреждения, оставлена обществом без удовлетворения, что явилось основанием для обращения истца в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

В силу статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Наряду с указанными в пункте 1 настоящей статьи основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации одним из таких оснований является использование земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Из разъяснений, изложенных в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" следует, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Согласно информации, полученной из Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации в срок до 01.01.2016 обществу "Морион-Эрми" разрешение на строительство объекта по ул. Малышева в г. Екатеринбурге не выдавалось (служебная записка от 26.06.2018 N 1559/51/21.12-10).

Письмом от 22.06.2018 N 7338/002/0138 Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области сообщило, что с 01.01.2016 разрешение на строительство по адресу по ул. Малышева в г. Екатеринбурге обществу "Морион-Эрми" также не выдавалось.

Согласно акту обследования земельного участка от 13.08.2018 N 907/42018 земельный участок представляет собой огороженную территорию, на которой расположено здание со следами разрушения (стены верхнего этажа обвалились, окна отсутствуют). Признаков производства строительных работ (рытья траншей, котлованов, наличия на участке техники и механизмов) визуальным осмотром не выявлено.

Таким образом, судами установлено, что обязанность, предусмотренная пунктами 2.1.5, 2.4 договора аренды земельного участка до настоящего времени не исполнена, земельный участок не освоен, к строительным работам арендатор не приступил.

Срок действия имеющегося ГПЗУ от 29.02.2016 истекает 29.02.2019. Каких-либо объективных причин, препятствующих получению разрешения на строительство, не приведено.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание дату заключения договора аренды - 15.06.2015, срок действия ГПЗУ, суды пришли к обоснованным выводам о том, что действия арендатора не свидетельствуют о принятии им достаточных и возможных мер для начала освоения участка и проведения строительных работ, о наличии правовых оснований для расторжения договора аренды земельного участка.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Морион-Эрми» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова