

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС19-26644

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Балясниковой Натальи Графовны на решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 25.02.2019, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2019 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2019 по делу № А71-9628/2018,

УСТАНОВИЛ:

Предприниматель Балясникова Н.Г. обратилась в Арбитражный суд Удмуртской Республики с заявлением к Администрации города Ижевска в лице Управления земельных ресурсов и землеустройства (далее - Администрация) о признании недействительным решения начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска о прекращении договора аренды от 20.07.2005 N 202/05, о признании незаконным уведомления от 13.02.2018 N 03-20/9 о прекращении договора аренды от 20.07.2005 N 202/05 (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом первой инстанции в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) (дело N А71-9628/2018).

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Пушина Татьяна Вячеславовна.

Администрация обратилась в Арбитражный суд Удмуртской Республики с иском к предпринимателю об освобождении земельного участка общей

площадью 44 кв. м, с адресом (адресным ориентиром): примерно в 39 м на север от поликлиники ОАО "Ижсталь" по ул. Новоажимова, 5, согласно паспорту МАФ N 83-03, путем демонтажа торгового модуля, приведении указанного земельного участка в состояние, пригодное для его дальнейшего использования.

Определением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 03.09.2018 дело N A71-9628/2018 объединено в одно производство для совместного рассмотрения с делом N A71-10878/2018.

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 25.02.2019, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2019, в удовлетворении требований предпринимателя и требований Администрации отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты в части отказа требований предпринимателя, приняв новое решение, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами первой и апелляционной инстанций не дана оценка ответу Управления Администрации города Ижевска от 27.04.2018 №01-09-ОА\2391, полученному ИП Балясниковой Н.Г. на запрос о предоставлении информации №03 от 06.04.2018.

Редакция Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска, утвержденного решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006 №115(в редакции решения Городской думы города Ижевска от 16.02.2017 №311,далее-Положение), в момент направления уведомления, не содержит полномочия Управления о принятии решения о прекращении договора, возобновленного на неопределенный срок.

Решением Верховного Суда Удмуртской Республики от 31.05.2018 по делу №3а-116\2018,оставленным без изменения апелляционным определением Верховного Суда Российской Федерации от 31.10.2018, признан недействующим подпункт 14 пункта 3.5 раздела 3 Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска, утвержденного решением городской Думы города Ижевска от 06.06.2006 №115 (в редакции решения Городской Думы города Ижевска от 16.02.2017 №311, касающийся полномочий начальника управления принимать решения по прекращению договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования» город Ижевск».

Доказательств того, что решение о прекращении договора аренды №202\05 от 20.07.2005 в одностороннем порядке принимал не начальник Управления, а другое должностное лицо, либо орган (Управлением УзРиЗ), Управлением Администрации города Ижевска не представлено.

При разрешении вопроса о правомерности прекращения договора аренды в одностороннем порядке необходимо учитывать, что нестационарный

торговый объект, принадлежащий ИП Балясниковой Н.Г., включен в Схему размещения нестационарных торговых объектов муниципального образования «город Ижевск».

Доказательств того, что земельный участок, расположенный по ул. Новоажимова, остановка общественного транспорта «Поликлиника «Ижсталь», на котором находится указанный выше торговый объект, подлежал изъятию для государственных или муниципальных нужд, либо его внесение в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Ижевска было осуществлено с нарушением установленных требований законодательства, в материалах дела не имеется.

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, постановлением Главы Администрации Ленинского района города Ижевска от 17.06.2004 N 1059 предпринимателю предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок по улице Новоажимова (остановка транспорта "Поликлиника "Ижсталь") площадью 44 кв. м, для установки торгового модуля в структуре остановочного комплекса по продаже продуктов питания и табачных изделий за счет свободных городских земель.

Вышеназванное постановление вынесено в соответствии с паспортом на установку малых архитектурных форм N 83-03, выданного Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска 19.05.2003.

Между Администрацией (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды земельного участка от 20.05.2005 N 202/05, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование земельный участок с адресным ориентиром: г. Ижевск, ул. Новоажимова, остановка общественного транспорта "Поликлиника "Ижсталь" для размещения и эксплуатации нестационарного торгового объекта в структуре торгово-остановочного комплекса.

В дальнейшем между сторонами были заключены соглашения о продлении и внесении в указанный договор изменений: N 202/05-1 от 07.08.2006, N 202/05-2 от 15.02.2007, N 202/05-3 от 05.05.2008, N 202/05-4 от 04.12.2008, N 202/05-5

от 08.04.2010, N 202/05-6 от 16.12.2010, N 202/05-7 от 24.11.2011, N 202/05-8 от 21.09.2012, N 202/05-9 от 02.08.2013, N 202/05-10 от 13.03.2014.

Срок действия договора, в редакции дополнительного соглашения от 13.03.2014 установлен до 06.06.2014.

Уведомлением от 23.05.2014 N 03-20/33, полученным предпринимателем 03.06.2014, Администрация известила предпринимателя об отказе от договора аренды и предъявила требование о возврате земельного участка.

В последующем письмом от 20.09.2017 N 03-31/42 указанное уведомление было отозвано Администрацией. Арендные отношения между сторонами фактически были продолжены.

Уведомлением от 13.02.2018 N 03-20/9, полученным предпринимателем 20.03.2018, Администрация известила предпринимателя об отказе от договора аренды по истечении семи дней со дня получения ответчиком уведомления и предъявила требование о возврате земельного участка.

Отделом муниципального земельного контроля Управления муниципальной милиции Администрации города Ижевска 27.04.2018 проведен осмотр земельного участка с адресным ориентиром: г. Ижевск, примерно 39 м на север от поликлиники ОАО "Ижсталь", по результатам которого составлен акт N 249.

Согласно этому акту на указанном земельном участке располагается киоск в составе остановочно-торгового комплекса, в киоске осуществляется торговая деятельность по продаже продуктов питания.

Полагая, что решение начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска о прекращении договора аренды от 20.07.2005 N 202/05 является незаконным, а уведомление от 13.02.2018 N 03-20/9 о прекращении договора аренды N 202/05 - недействительным, предприниматель обратился в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Ссылаясь на то, что предприниматель не исполнил обязанность по освобождению земельного участка после прекращения договора аренды, Администрация предъявила иск об освобождении земельного участка.

Отказывая в удовлетворении требований предпринимателя, суды исходили из следующего.

Как правильно установлено судами, срок договора аренды земельного участка от 20.05.2005 N 202/05 сторонами неоднократно продлевался, по истечении срока действия договора арендатор продолжал пользоваться арендованным имуществом и со стороны арендодателя не последовало возражений, в связи с чем, договор аренды был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок на (пункт 2 статьи 621 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено

настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении", в случае правомерного одностороннего отказа от исполнения договорного обязательства полностью или частично договор считается соответственно расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ). В силу пункта 1 статьи 450.1 ГК РФ право на одностороннее изменение условий договорного обязательства или на односторонний отказ от его исполнения может быть осуществлено управомоченной стороной путем соответствующего уведомления другой стороны. Договор изменяется или прекращается с момента, когда данное уведомление доставлено или считается доставленным по правилам статьи 165.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон.

Уведомление от 13.02.2018 N 03-20/9 о расторжении договора аренды и освобождении земельного участка направлено предпринимателю от имени Управления земельных ресурсов и землеустройства города Ижевск - арендодателя по договору аренды от 20.05.2005 N 202/05.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 44 Устава города Ижевска к полномочиям Администрации города Ижевска относится управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и землями, находящимися в государственной собственности, на территории муниципального образования "город Ижевск" до разграничения государственной собственности на землю, а также предоставление земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Согласно пункту 1.1 Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска, утвержденного решением Городской Думы города Ижевска от 06.06.2006 N 115, управление является функциональным органом - структурным подразделением Администрации города Ижевска, осуществляющим функции управления в области земельных отношений в соответствии с полномочиями, установленными названным Положением.

Пунктом 2.1 раздела 2 данного Положения предусмотрены полномочия управления по решению вопросов местного значения в области земельных отношений, а именно: заключение договоров аренды земельных участков (подпункт 4) и прекращение действия договоров аренды земельных участков (подпункт 8).

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к обоснованному выводу о правомерности одностороннего отказа Администрации как арендодателя от договора аренды земельного участка, осуществленного компетентным органом путем соответствующего уведомления предпринимателя, не усмотрев оснований для применения положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 индивидуального предпринимателя Балясниковой Натальи Графовны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова