

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС20-21212

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.01.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ЗападноАбдулинО» на решение Арбитражного суда Оренбургской области от 04.12.2019, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 07.10.2020 по делу № А47-13114/2019,

УСТАНОВИЛ:

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ЗападноАбдулинО» (далее – общество «ЗападноАбдулинО») о расторжении договора аренды от 30.03.2016 № 16/л-101юр).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация города Оренбурга (далее – администрация).

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 04.12.2019, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 07.10.2020, заявленные требования удовлетворены.

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

ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды применили пункт 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» и посчитали неподписанные ответчиком спорные договоры аренды заключенными с даты вступления в законную силу решения /Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-9903/2016, то есть с 31 июля 2017 года.

Однако судами не учтено, что истцом указанные договоры также признавались незаключенными, о чем свидетельствуют ответы истца от 20 мая 2019 года №3130/19,3131/19 на официальные запросы представителя ответчика о выдаче градостроительных планов на арендованные земельные участки.

Земельный участок не был предоставлен арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, в связи с чем он не вправе был требовать внесения арендной платы.

Согласно условиям договора (п.1.5) земельный участок предоставлялся однократно для завершения строительства объекта, расположенного на данном земельном участке.

Завершение строительства объекта оказалось невозможным в результате принятия Постановления Правительства Оренбургской области от 28.06.20012 №530-П «Об утверждении границ территорий (памятников истории и культуры)», которым утверждены границы территории объекта культурного наследия «Военное собрание», а также принятии постановления №237-п «Об утверждении границ объединенных зон охраны, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам и утвержденных границах территорий объединенных зон охраны объектов культурного наследия(памятников истории и культуры) регионального значения «Военное собрание»,»Дом купца Трошина»,»Управление инженерной дистанции», «Особняк Модерн».Начало XXв.» по адресу: г.Оренбург, ул.Пролетарская,д.35.

Невозможность завершения строительства, в том числе связана с действиями Администрации города Оренбурга, выдавшей всю разрешительную документацию на строительство объекта, без учета необходимости государственной охраны объектов культурного наследия.

Техническая возможность завершения строительства ТАК «Атриум», даже с учетом изменения проектной документации невозможна, так как будет противоречить требованиям режима объединенных охранных зон.

Невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения обязанности по внесению арендной платы, пункты 1 и 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат применению в данном случае.

Судами не дана оценка доводам о незаключенности договора аренды и его незаконно проведенной регистрации. Государственная регистрация была проведена в отношении договоров аренды, срок регистрации по которым истек.

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, по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона между обществом "Атриум" в лице конкурсного управляющего (продавец) и обществом "ЗападноАбдулино" (покупатель) 03.10.2006 подписан договор N 1 купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому покупателем в собственность приобретены, в том числе незавершенный строительством торгово-административный комплекс "Атриум", расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Советская, 50.

Право собственности общества "ЗападноАбдулино" на приобретенный объект зарегистрировано за ответчиком 03.04.2013.

Указанный объект расположен на двух земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0220001:9 площадью 3 053 кв. м (Блок А) и единое землепользование с кадастровым номером 56:44:0000000:12 площадью 6 946 кв. м (Блок Б).

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 20.02.2016 по делу N А47-7180/2015 по заявлению общества "ЗападноАбдулино" на департамент возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя, заключив с обществом "ЗападноАбдулино" договоры аренды земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0220001:9 и 56:44:0000000:12.

Во исполнение указанного решения суда Департамент направил в адрес ответчика проекты договоров аренды от 30.03.2016 N 16/л-99юр земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:12 и договор аренды от 30.03.2016 N 16/л-101юр земельного участка с кадастровым номером 56:44:0220001:9.

Вступившим в законную силу 31.07.2017 решением Арбитражного суда Оренбургской области по делу от 28.06.2017 N А47-9903/2016 урегулированы разногласия между обществом "ЗападноАбдулино" и Департаментом при

заключении договоров аренды земельных участков с кадастровым номером 56:44:0000000:12 и с кадастровым номером 56:44:0220001:9.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:12 суд отказал обществу в изменении предмета договора в части уменьшения его площади, указав, что иной земельный участок не сформирован и не стоит на кадастровом учете, следовательно, не может являться предметом договора аренды. Исключил из договора пункт 2.3; изложил пункт 3.1.1 в следующей редакции "Расторгнуть настоящий договор в судебном порядке"; пункт 3.1.5 "на досрочное расторжение договора аренды в судебном порядке в случае нарушения арендатором федерального законодательства, законодательства Оренбургской области, муниципальных правовых актов города Оренбурга, а также условий настоящего договора"; в неотъемлемой части договора аренды земельного участка - приложении "Расчет арендной платы", расчет арендной платы производить с момента заключения договора.

Согласно представленной выписке из Единого государственной реестра недвижимости от 15.11.2019 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 56:44:0220001:9 зарегистрировано обременение правом аренды ООО "ЗападноАбдулинО" на основании договора аренды земельного участка от 30.03.2016 N 16/л-101юр. Дата государственной регистрации 22.10.2019.

По условиям договора от 30.03.2016 N 16/л-101юр арендодатель сдал, а арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок площадью 3053 кв. м, с кадастровым номером 56:44:0220001:9, с разрешенным использованием: строительство торгово-административного комплекса "Атриум" (блок А) по улице Пролетарской, 37 "Б", с местоположением: Оренбургская область, город Оренбург, улица Советская, N 50, на основании решения Арбитражного суда Оренбургской области от 20.02.2016 по делу N А47-7180/2015, вступившего в законную силу 20.03.2016.

Категория земель - земли населенных пунктов (пункт 1.2 договора).

Согласно пункту 1.4 договора земельный участок передается сроком на три года.

Указанный земельный участок передается однократно для завершения строительства объекта, расположенного на данном земельном участке (пункт 1.5. договора).

Пунктом 1.9 договора предусмотрено, что настоящий договор одновременно является актом приема-передачи земельного участка, независимо от государственной регистрации договора.

Согласно пункту 2.1 договора арендатор обязуется вносить арендную плату за использование участка согласно расчету арендной платы.

В соответствии с пунктом 2.2 договора арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно равными долями от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, в срок не позднее десятого числа текущего месяца.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по внесению арендных платежей и ненадлежащим использованием земельного участка истец направил в адрес ответчика претензию от 15.08.2019 N 01-24-

1/4390 с требованием погасить имеющуюся задолженность и с предложением расторгнуть договор аренды по соглашению сторон.

Указанная претензия и соглашение от 15.08.2019 о расторжении договора земельного участка от 30.03.2016 N 16/л-101юр получены представителем общества Шатиловой А.С. 15.08.2019.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Оренбургской области от 29.08.2019 по делу N А47-5695/2019 удовлетворены исковые требования администрации города Оренбурга к обществу "ЗападноАбдулинО", в пользу администрации взыскана сумма основного долга по арендным платежам по договору N 16/л-101юр от 30.03.2016 (с кадастровым номером 56:44:0220001:9) за период с 01.07.2017 по 31.01.2019 в размере 365 156 руб. 80 коп. и приходящаяся на сумму основного долга пеня в размере 26 019 руб. 26 коп., всего 391 176 руб. 06 коп.

Ссылаясь на нарушение обществом "ЗападноАбдулинО" обязанности по внесению арендной платы более двух раз подряд, отсутствие разрешения на строительство и фактическое неиспользование земельного участка для целей строительства, ненадлежащее содержание объекта, департамент обратился в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Удовлетворяя исковые требования, суды правомерно исходили из следующего.

Согласно статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды по требованию арендодателя может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) 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 названного Кодекса.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом, имеющие в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации преюдициальное значение для настоящего дела, суды пришли к выводу о доказанности факта нарушения обществом "ЗападноАбдулинО" более двух лет обязательств по внесению платы по договору аренды от 30.03.2016 N 16/л-101юр.

Кроме того, в силу пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, наряду с установленными гражданским законодательством основаниями, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в том числе при использовании земельного участка не по целевому назначению, неиспользовании земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

Судами установлено, что общество "ЗападноАбдулинО", вступив в арендные правоотношения по договору в 2017 году, приняло на себя обязанности арендатора в полном объеме, в том числе по использованию объекта аренды (земельного участка) в соответствии с видом разрешенного использования - строительство.

Между тем, исходя из актов обследования земельного контроля от 20.08.2019 N 38/075 и от 22.11.2019 N 72/075 выявлено, что общество "ЗападноАбдулинО" не осуществляет никаких строительных работ на арендуемом земельном участке. К достройке приобретенного в 2013 году объекта незавершенного строительства ответчик не приступал, за выдачей разрешения на строительство и утверждения проектной документации, необходимых в соответствии со статьями 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не обращался.

Судами в рамках дела N А47-5695/2019 установлено, что сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в том числе и по размеру арендной платы и предмету договора, а также учтено, что договор сторонами исполняется, в процессе его исполнения у сторон неопределенности относительно имущества, переданного в аренду, не возникало.

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 «ЗападноАбдулинО» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова