

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС20-20600

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.02.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Васильева Андрея Владимировича на решение Арбитражного суда Новгородской области от 25.03.2020, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.09.2020 по делу № А44-82/2020,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Васильев Андрей Владимирович обратился в Арбитражный суд Новгородской области с иском к администрации Пестовского муниципального района о признании недействительным договора аренды от 20.07.2018 N 17 и взыскании 1 127 160 руб., уплаченных по этому договору в качестве арендной платы.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 25.03.2020, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.09.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд необоснованно отказал в удовлетворении заявленного им ходатайства об истребовании у НОАУ «Пестовский лесхоз» сведений о возможности

размещения на земельном участке с кадастровым номером №53:14:1303305:114 площадью 12400 кв.м., вид разрешенного использования Р1-«Зона природного ландшафта» (по адресу: Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское сельское поселение), объектов капитального строительства и временных строений (сооружений) с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в том числе п.4.14, п.6.16, а также иных нормативных актов, предполагающих ограничение застройки (границ и отступов) в связи с необходимостью соблюдения требований пожарной безопасности и правил лесопользования; сведений о наличии примыкающих к границам указанного земельного участка массивов деревьев хвойных пород, ограничивающих возможность застройки (с указанием фактических ограничений по расстояниям); сведений о наличии в пределах примыкающей к земельному участку территории (лесополосы) дорог общего пользования, либо проездов приспособленных для движения автомобильного транспорта, либо дороги необщего (служебного) пользования, находящиеся в ведении НОАУ «Пестовский лесхоз» и о возможности их использования третьими (посторонними) лицами с целью доступа к земельному участку.

Спорный земельный участок подлежал использованию в коммерческих целях, для строительства объектов спортивной базы и проведения за плату спортивных и культурно-массовых мероприятий.

Истец дважды обращался к ответчику за выдачей разрешения на строительство, однако постановлениями Администрации Пестовского муниципального района №1171 от 24.0.2019 и №1480 от 04.12.2019 было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта «здание инвентаря спортивной базы» в связи с недостатками предоставленной проектной документации и якобы несоответствием планируемого задания разрешенному использованию земельного участка-Р1.

В ходе разрешения вопроса о возможности возведения как объектов капитального строительства, так и временных зданий (сооружений), было установлено, что к границам указанного земельного участка примыкает лесной массив хвойных пород (лесной участок государственной собственности), что в силу требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.4.14, п. 6.16 предполагает наличие противопожарного расстояния до 50-ти метров до зданий (сооружений).

В конкурсной документации отсутствовала информация о наличии такого ограничения (не были учтены охранные зоны), в то же время п.4.5.1 договора аренды предусмотрено право арендатора возводить здания, строения, сооружения в соответствии с правилами, установленными законодательством РФ, а также при наличии соответствующих согласований.

Согласно представленной арендодателем в конкурсную документацию схемы (экспликации) земельного участка и прилегающих территорий, к нему

имеются подъездные дороги общего пользования. Однако, по факту никаких обустроенных путей подъезда - дорог общего пользования к участку нет, имеющиеся проезды по территории лесополосы, которые не приспособлены для движения автомобильного транспорта и являются дорогами необщего (служебного) пользования, находящимися в ведении НОАУ «Пестовский лесхоз», которое запрещает арендодателю их использование с целью доступа к земельному участку.

Указанные обстоятельства создают невозможность использования земельного участка по назначению в целях возведения зданий, строений, сооружений, что является нарушением пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчик изначально ввел истца в заблуждение относительно предмета сделки. Наличие или отсутствие охранных зон на спорном земельном участке не могло быть обнаружено арендатором по той причине, что указанные качества объекта носят скрытый характер.

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 Администрации от 17.05.2018 N 659 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:14:1303305:114 площадью 12 400 кв. м, находящегося по адресу: Новгородская обл., Пестовский р-н, Пестовское сельское поселение, относящегося к категории земель населенных пунктов и имеющего вид разрешенного использования "спорт".

Сообщение о проведении аукциона было опубликовано в муниципальной газете "Информационный вестник Пестовского муниципального района", на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 09.07.2018 N 23 названные торги признаны состоявшимся, а Васильев А.В. как участник, предложивший наибольшую цену, - их победителем.

На основании указанного протокола Администрация (арендодатель) и Васильев А.В. (арендатор) заключили договор аренды от 20.07.2018 N 17 (далее

- Договор), в соответствии с которым арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 53:14:1303305:114 площадью 12 400 кв. м, находящийся по адресу: Новгородская обл., Пестовский р-н, Пестовское с.п., расположенный на землях населенных пунктов в территориальной зоне Р-1 (зона природного ландшафта), и имеющий разрешенное использование - "спорт".

Согласно пункту 2.1 Договор заключен сроком на 1 год и 6 месяцев с распространением его условий на отношения сторон с 20.07.2018.

Участок передан арендатору по акту приема-передачи.

Государственная регистрация Договора произведена 06.08.2018.

Предприниматель Васильев А.В., ссылаясь на то, что при заключении Договора он был введен в заблуждение относительно характеристик земельного участка, зоны допустимой застройки, а также возможности его использования в целях строительства объектов спортивной базы и проведения спортивных и культурно-массовых мероприятий, обратился в арбитражный суд с иском о признании Договора недействительным применительно к положениям статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), и применении последствий его недействительности в виде взыскания с Администрации 1 127 160 руб., уплаченных предпринимателем по Договору в качестве арендной платы.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.; 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки; 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Согласно пункту 3 указанной статьи заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

Как следует из пункта 5 этой же статьи, суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо,

действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Судами установлено, что в аукционной документации и в Договоре указаны характеристики земельного участка, в том числе информация о его расположении в территориальной зоне Р-1 (зоне природного ландшафта) и виде разрешенного использования - "спорт".

Исходя из сведений об участке, указанных в информационном сообщении, содержания Договора, суды обоснованно пришли к выводам о том, что предприниматель при должной степени заботливости и осмотрительности имел возможность принять меры к выяснению всех условий заключаемого по результатам аукциона Договора и возможностей использования земельного участка исходя из установленного в отношении него градостроительного регламента и вида разрешенного использования.

Суды также учли, что при подписании акта приема-передачи земельного участка от 20.07.2018 арендатор подтвердил, что претензий к передаваемому участку не имеет, а также то, что до 14.11.2019 истец никаких претензий в отношении земельного участка не предъявлял.

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 Васильева Андрея Владимировича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова