

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-28178

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.02.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Агрофирма «Николаевская» на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2021 по делу № А07-14026/2020 Арбитражного суда Республики Башкортостан,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью Агрофирма "Николаевская" (далее - ООО Агрофирма "Николаевская", общество, ответчик) о расторжении договора аренды земельного участка N 2300-НИК/2014 от 01.09.2014 и обязанности возратить по акту приема передачи земельный участок из земель сельхозназначения, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Николаевский, д. Николаевка с кадастровым номером 02:47:000000:9110, вид разрешенного использования - для возделывания сельскохозяйственных культур, площадью 32945910 кв. м.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Башкирская природоохранная межрайонная прокуратура, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 09.03.2021, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021, в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2021 решение от 09.03.2021 и апелляционное постановление от 26.05.2021 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено следующее: В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса, статьями 450 и 619 Гражданского кодекса, пункт 9 статьи 22 устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка. Арендодатель должен представить суду доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Ответчиком предприняты меры по приведению земельного участка в надлежащее состояние, что подтверждается договором №6023/А от 14.08.2020 на разработку проекта рекультивации, платежным поручением №593 от 19.10.2020, которым подтверждается оплата штрафа за административное правонарушение.

Согласно пункту 8 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2008 №800 рекультивация земель, консервация земель осуществляется в соответствии с утвержденными проектом рекультивации земель, проектом консервации земель путем проведения технических и (или) биологических мероприятий.

Согласно пункту 28 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2008 №800, срок проведения работ по рекультивации земель, консервации земель определяется проектом консервации земель, проектом рекультивации земель и не должен составлять более 15 лет для рекультивации земель, более 25 лет для консервации земель.

Проектом рекультивации №6023-ПР, согласованным Администрацией письмом №13358 от 15.12.2020, предусмотрены сроки выполнения работ:

- технический этап рекультивации-до 1 года;
- биологический этап рекультивации-4года.

Таким образом, общий срок для рекультивации земельного участка определен проектом на 5 лет. С данным сроком истец согласился путем согласования проекта рекультивации. Оснований для признания указанного срока неразумным судом кассационной инстанции не приведены.

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, на основании постановления Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 01.09.2014 N 1651 между Управлением земельных и имущественных отношений Администрации (арендодатель) и обществом Агрофирма "Николаевская" (арендатор) заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка N 2300-НИК/14 от 01.09.2014, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:47:000000:9110, находящийся по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/с Николаевский, д. Николаевка, для возделывания сельскохозяйственных культур, общей площадью 34961583 кв. м.

Согласно пункту 2.1 договора срока действия договора устанавливается с 01.09.2014 по 31.08.2017.

В силу пункта 4.1.1 договора арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

Пунктом 4.4.2 договора установлена обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, приводить к существенному

снижению плодородия земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Пунктами 4.4.7, 4.4.8 договора предусмотрено, что арендатор обязан повышать плодородие почв, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

При использовании арендатором земельного участка не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 договора действие договора прекращается, а земельный участок изымается. Расходы по приведению земельного участка в надлежащее состояние (в т.ч. снос строений) возлагается на арендатора (пункт 6.5 договора).

По акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 02:47:000000:9110 передан в пользование арендатора.

Дополнительным соглашением N 1 от 20.01.2015 срок действия договора продлен до 31.08.2024.

Дополнительным соглашением от 09.08.2019 площадь земельного участка уменьшена до 32 945 910 кв. м.

В результате осмотра земельного участка с кадастровым номером 02:47:000000:9110, осуществляемого в рамках муниципального земельного контроля, установлено, что на земельном участке площадью 32 945 910 кв. м имеется складирование коммунальных отходов (иловый осадок очистных сооружений МУП "Уфаводоканал") в двух местах площадью складирования - 37 га и 5,5 га, о чем составлен акт от 24.01.2020.

По поручению прокуратуры Республики Башкортостан, произведен отбор почвенных проб для проведения лабораторных исследований на содержание в почве тяжелых металлов и нитратов.

Согласно протоколам результатов биотестирования N 1 от 03.02.2020, N 3 от 02.03.2020 осадок сточных вод, размещенный на землях сельскохозяйственного назначения, является отходом и относится к 4 классу опасности для окружающей природной среды.

По результатам проведенной Башкирской природоохранной межрайонной прокуратурой проверки исполнения природоохранного законодательства при использовании на территории муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан земель сельскохозяйственного назначения, установлено, что общество Агрофирма "Николаевская" 30.12.2019 заключило с ООО ТК "Технология" договор на выполнение работ по улучшению плодородия почвы N 170, согласно которому ООО ТК "Технология" обеспечивает внесение на поля, предназначенные для возделывания сельскохозяйственных культур, улучшитель почвогрунтов, органических или органоминеральных удобрений, в том числе, как компонент возможно применение сточных вод. По результатам проведенного биотестирования установлено, что улучшитель почвогрунтов относится к отходам 4 класса опасности для окружающей природной среды, что свидетельствует о совершении обществом Агрофирма "Николаевская" административного правонарушения.

Администрацией в адрес общества 16.03.2020 направлена претензия N 2764 с требованием устранить нарушения земельного законодательства при использовании земельного участка с кадастровым номером 02:47:000000:9110, а именно привести участок в надлежащее состояние в соответствии с установленным видом разрешенного использования путем проведения рекультивации сроком до 16.04.2020: возместить в полном объеме вред, причиненным в результате складирования коммунальных отходов на земельном участке с кадастровым номером 02:47:000000:9110 в соответствии с пунктом 1 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации; подписать соглашение о расторжении договора аренды от 01.09.2014 N 2300-11ИК/14 указанного земельного участка, а также вернуть земельный участок с кадастровым номером 02:47:000000:9110 по акту приема-передачи в собственность муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Отказ в расторжении договора аренды земельного участка, выраженный в письме общества N 215 от 06.04.2020, и обусловленный осуществлением работ по приведению загрязненного земельного участка в надлежащее состояние, послужил основанием для обращения истца в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, руководствуясь подпунктами 1,3 пункта 2 статьи 13, пунктом 9 статьи 22, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», исходил из того, что ООО "ТК "Технология" нарушило условия договора N 170 от 30.12.2019 о качестве выполняемых работ и поставило почвогрунт, не соответствующий требованиям природоохранного законодательства и условиям договора; ответчиком предприняты меры по приведению земельного участка в надлежащее состояние, в частности, почвогрунт был сбуртован ответчиком в кучи, направлены претензии в ООО "ТК "Технологии" и МУП "Уфаводоканал" с требованиями вывезти почвогрунт, в состав которого входит осадок сточных вод МУП "Уфаводоканал", разработать проект рекультивации земель, в последующем провести рекультивацию земель, заключен договор ООО "Экоплюс" на выполнение работ по разработке проекта рекультивации, проект рекультивации земельного участка N 6023-ПР согласован истцом в письме от 15.12.2020 N 13385. Судом принято во внимание представленное ответчиком экспертное заключение Уфимского института биологии - Уфимского федерального исследовательского центра Российской Академии наук, согласно которому загрязнение почвенного покрова в результате размещения на земельном участке с кадастровым номером 02:47:000000:9110 илового осадка не произошло, негативного изменения окружающей среды, повлекшего собой деградацию естественных экологических систем и истощения природных ресурсов, не произошло, выращивание овощных культур на спорном земельном участке возможно через 3 года. Кроме того, судом

учтено, что общество Агрофирма "Николаевская" является сельскохозяйственной организацией, основным ОКВЭД предприятия является "Смешанное сельское хозяйство", земельный участок с кадастровым номером 02:47:000000:9110 представляет собой сельскохозяйственные угодья площадью 3295 га, в том числе 2904 га пашни, 391 га пастбищ и сенокосов; почвогрунт доставлен на площади 42,5 га, что составляет около 1,3% от площади всего земельного участка, в связи с чем, изъятие из севооборота столь значительной площади сельхозугодий повлечет возникновение у общества убытков.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции, указав при этом на недоказанность истцом факта использования земельного участка способами, приводящими к его порче.

Суд кассационной инстанции признал выводы судов первой и апелляционной инстанций противоречащими действующему законодательству и фактическим обстоятельствам дела, указав следующее.

Согласно статье 12 Земельного кодекса Российской Федерации целями охраны земель являются предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

В силу пункта 2 статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по: 1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения; 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селен, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия; 3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

Из представленных Администрацией в дело доказательств судами установлено, что арендатором по спорному договору аренды допущено использование спорного земельного участка по нецелевому назначению, что привело к загрязнению арендуемого земельного участка и ухудшению экологической обстановки.

Делая вывод об отсутствии вины ответчика, судами не учтено, что в силу прямого указания закона нарушение обязанностей со стороны контрагента ответчика не относится к обстоятельствам непреодолимой силы и не освобождает ответчика от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды. Ответчик не проявил должную осмотрительность и не осуществил необходимый контроль над действиями своего контрагента.

Материалами прокурорской проверки января - марта 2020 года подтверждено, что на двух полях площади 37 га и 5,5 га в границах земельного

участка с кадастровым номером 02:47:000000:9110 размещено 1000 куб. м осадка сточных вод, вывезенных с иловых карт очистных сооружений МУП "Уфаводоканал" и относящихся к 4 классу опасности для окружающей природной среды, при этом значения ряда показателей (кадмий, медь, цинк) превышают установленные ГН 2.1.7.2041-06 "Предельно допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в почве" нормативы.

Указанные обстоятельства установлены и решением Уфимского районного суда Республики Башкортостан от 10.08.2020 по делу N 2-1464/2020 (с учетом Апелляционного определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 06.10.2021).

Из установленных судами по настоящему делу фактических обстоятельств не следует, что последствия допущенного нарушения устранены арендатором в разумный срок (пункт 23 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства").

Судами лишь установлено, что ответчиком, размещенные на земельном участке отходы сбуртованы в кучи и разработан проект рекультивации, что не может свидетельствовать о реальном устранении нарушений (их последствий) арендатором.

При новом рассмотрении суду предложено дать надлежащую оценку всем имеющимся доказательствам, правильно применить нормы материального права.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий суда кассационной инстанции, установленных статьями 286-289 АПК РФ.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова