

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС23-24039

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.12.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Технопласт-М» на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2023 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.08.2023 по делу № А14-20507/2021 Арбитражного суда Воронежской области

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Технопласт-М" (далее - ООО "Технопласт-М", общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с исковым заявлением к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее - департамент, ДИЗО) о признании недействительной сделкой уведомления об отказе от договора аренды земельного участка от 11.06.2021 N 52-17-8526 и в порядке применения последствий недействительности сделки признания договора аренды земельного участка от 11.06.2021 N 52-17-8526 действующим (продлившим действие) на неопределенный срок.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 10.11.2022 иск удовлетворен.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2023, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 10.08.2023, решение от 10.11.2022 отменено, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что исходя из уведомления об отказе от договора аренды земельного участка от 11.06.2021 №52-17-8536 Департамент уведомляет о расторжении с момента отправления настоящего уведомления, что не соответствует требованиям закона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Апелляционная инстанция пришла к необоснованному выводу об отсутствии злоупотребления правом Департаментом.

Между тем, в соответствии с пунктом 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» если совершение сделки нарушает запрет, установленный пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (пункты 1 или 2 статьи 168 Гражданского кодекса).

Действуя добросовестно, Департамент должен был отправить уведомление в адрес ООО «Технопласт-М» и по истечении 3-х месяцев направить заявление о расторжении договора.

Уведомление об отказе от договора аренды земельного участка от 11.06.2021 сразу было направлено в Росреестр и договор расторгнут 25.06.2021. При этом ООО «Технопласт-М» получило уведомление об отказе от договора аренды земельного участка только 29.11.2021 после обращения в Департамент.

Следовательно, действия Департамента нарушают положения статьи 610 Гражданского кодекса и являются злоупотреблением правом.

Судами не исследовался вопрос об освоении земельного участка, о наличии объектов недвижимости на земельном участке.

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, Департаментом (арендодатель) и ООО "Технопласт-М" (арендатор) 29.05.2014 заключен на срок до 29.05.2019 договор аренды N 2969-14/гз, предусматривающий передачу в пользование обществу на условиях аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, площадью 1239 кв. м, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Остужева, 31в, с кадастровым номером 36:34:0105039:553, с разрешенным использованием для проектирования и строительства дополнительного корпуса лечебно-диагностического онкологического центра (пункты 1.1, 2.1).

В пункте 2.4 указанного договора его стороны предусмотрели, что если арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Арендатор в силу пункта 4.2 договора обязан в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов арендатора в десятидневный срок направить арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности арендатором, заказная корреспонденция, направленная арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной).

По акту приема-передачи от 29.05.2014 земельный участок передан арендатору. Договор аренды зарегистрирован 10.07.2014.

24.03.2021 Департаментом в адрес общества направлено письменное уведомление по адресу: г. Воронеж, ул. Володарского, д. 46 "а", оф. 201 со ссылкой на проводимые мероприятия по проверке использования земельных участков, предоставленных под застройку, по которым сроки действия заключенных договоров истекли, о необходимости предоставить до 22.04.2021 в Департамент подтверждение освоения земельного участка с кадастровым номером 36:34:0105039:553, указав в этом уведомлении на возможное расторжение договора аренды и одновременно разъяснив положения подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6, статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее –Земельный кодекс).

11.06.2021 Департамент направил обществу уведомление от 11.06.2021 N 5217-8526 об отказе от договора аренды земельного участка со ссылкой на положения статей 610, 621 Гражданского кодекса и на истечение срока его действия.

В подтверждение доводов о направлении уведомления от 11.06.2021 по адресу общества: г. Воронеж, ул. Володарского, д. 46 "а", оф. 201 Департамент представил распечатку страницы из компьютерной программы по документообороту .

Оспаривая отказ Департамента от договора, общество обратилось в суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя требования, суд первой инстанции руководствовался статьями 8, 11, 12, 153, 167, 168, 310, 450, 450.1, 610, 621 Гражданского кодекса, статьями 39.6, 39.8 Земельного кодекса, разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», и исходил из того, что заключенный 29.05.2014 договор аренды земельного участка N 2969-14/гз после истечения срока его действия, установленного до 29.05.2019, был возобновлен на неопределенный срок и мог быть прекращен по инициативе Департамента при условии соблюдения правил об отказе от договора. Между тем, Департаментом не представлены достоверные доказательства направления обществу уведомления об отказе от договора аренды земельного участка, соответственно, данный договор является действующим.

Апелляционный суд, основываясь указанных выше нормах права, а также на разъяснениях, приведенных в пункте в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 N 16 «О свободе договора и ее пределах», в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 №54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», пришел к выводу, что судом первой инстанции неправильно истолкованы подлежащие применению к отношениям сторон приведенные в решении суда нормы материального права, регулирующие вопрос отказа арендодателя от продлившего свое действие на неопределенный срок по правилам статьи 621 Гражданского кодекса договора аренды земельного участка; Департаментом было реализовано право на отказ от договора.

Апелляционный суд признал несостоятельными доводы общества о злоупотреблении правом со стороны Департамента.

Суд округа, соглашаясь с судом апелляционной инстанции, указал, что реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды по правилам статьи 610 Гражданского кодекса и прекращение аренды земельного участка не препятствует Обществу (при наличии к тому оснований) поставить вопрос об оформлении отношений по поводу использования земли для завершения строительства.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова