

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 304-ЭС24-12917

г. Москва

Дело № А27-1592/2023

Резолютивная часть определения объявлена 19 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 27 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее - Комитет) на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 11 апреля 2024 г. по делу № А27-1592/2023 Арбитражного суда Кемеровской области.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Комитет обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Кузнецкжелдортранс» (далее - общество) о взыскании 851 861, 23 руб. задолженности по арендной плате за период с 1 января 2023 г. по 31 августа 2023 г., 307 699, 33 руб. неустойки за период с 12 января 2023 г. по 31 августа 2023 г., расторжении договора аренды земельного участка от 20 июля 2016 г. № 10 - 0834-ю/п (далее - договор

аренды), об обязанности общества возвратить Комитету земельные участки с кадастровыми номерами 42:10:0102005:551, 42:10:0102005:552 и 42:10:0102005:554, без рекультивации (с учетом изменения размера исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьего лица привлечен временный управляющий общества Киселев Константин Владимирович.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 15 сентября 2023 г. исковые требования удовлетворены в части: с общества в пользу Комитета взыскано 851 861, 23 руб. задолженности и 102 566, 44 руб. неустойки (с учетом применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – Гражданский кодекс), на общество возложена обязанность возвратить Комитету спорные земельные участки; в остальной части в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 11 апреля 2024 г., решение от 15 сентября 2023 г. в части обязанности общества возвратить земельные участки отменено, в удовлетворении иска в данной части отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами судов апелляционной инстанции и округа в части отказа в удовлетворении требования о возврате земельных участков, Комитет обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2024 г. кассационная жалоба Комитета вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией кассационной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав,

свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

В силу части 2 статьи 291¹⁴ АПК РФ законность обжалуемых судебных актов проверена Судебной коллегией в той части, в которой они обжалуются.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены судебных актов судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой заявителем части.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Комитетом (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Разрез Трудармейский Южный» (арендатор) заключен договор аренды, в соответствии с условиями которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование спорные земельные участки из земель промышленности, являющиеся собственностью Кемеровской области, для целей ведения открытых горных работ (пункты 1.1, 1.2 договора аренды).

Пунктом 2.1 договора аренды установлен срок его действия - до 20 июня 2028 г., условия которого применяются к отношениям сторон, возникшим с момента фактического пользования земельным участком - с 22 июня 2016 г.

Условия и порядок оплаты согласованы сторонами в пунктах 3.1 и 3.2 договора аренды.

Согласно пункту 2.7.3 договора аренды договор может быть расторгнут при неуплате или просрочке арендатором оплаты (полностью или частично), предусмотренной пунктом 3.1 договора более двух раз подряд в сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора, независимо от ее последующего внесения.

Соглашением от 01 декабря 2020 г. права и обязанности арендатора переданы обществу, обладающему лицензией на добычу полезных ископаемых от 09 апреля 2020 г. КЕМ02172ТЭ со сроком действия до 20 июня 2028 г.

Неисполнение обществом обязательства по оплате задолженности и пени в добровольном порядке послужило основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 309, 310, 329, 330, 333, 421, 450, 452, 453, 614, 619 Гражданского кодекса, статей 3, 46, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), статей 12, 20, 22, 25¹ Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (далее - Закон о недрах), разъяснениями,

содержащимися в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пункте 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», установив факт нарушения обществом обязательства по полному и своевременному внесению арендной платы, пришел к выводу о наличии правовых оснований для взыскания долга и неустойки, снизив ее размер по заявлению ответчика в порядке статьи 333 Гражданского кодекса.

Принимая во внимание условия заключенного договора аренды, систематическое нарушение ответчиком обязанностей по внесению арендных платежей, признав допущенное обществом нарушение условий договора существенным, суд расторг договор и обязал общество возвратить Комитету земельные участки.

Повторно исследовав и оценив представленные в дело доказательства, суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции относительно наличия на стороне общества обязанности по возврату спорных земельных участков.

Суд пришел к выводу, что при наличии у общества действующей лицензии на право пользование недрами требование Комитета об освобождении земельных участков, несмотря на обстоятельства расторжения договора аренды, будет свидетельствовать о нарушении его прав как недропользователя, осуществляющего деятельность в соответствии с предоставленной лицензией и в пределах срока ее действия.

Данные выводы суда апелляционной инстанции поддержал суд округа.

Между тем судебная коллегия не может согласиться с указанными выводами судов апелляционной инстанции и округа ввиду следующего.

В соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых участков недр предоставляется пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр (часть 1 статьи 7 Закона о недрах).

Согласно части 4 статьи 7 Закона о недрах пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

В силу части 1 статьи 25¹ Закона о недрах земельные участки, в том числе лесные участки, водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и необходимые для ведения работ, связанных с пользованием недрами, предоставляются пользователям недр в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством и Законом о недрах.

Пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса установлено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Из анализа приведенных норм, правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 г. № 1314-О, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 июня 2006 г. № 15737/05, следует, что горный отвод и земельный участок над ним - это самостоятельные объекты права и, обладая правом на пользование недрами в границах определенного горного отвода, обладатель лицензии не наделен правом владения, пользования, распоряжения земельными участками, расположенными в этих границах.

В этой связи лицензия на право пользования недрами является лишь основанием для последующего оформления земельного участка в целях недропользования при соблюдении определенных условий и требований, а не документом, подтверждающим правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком, расположенным в границах горного отвода.

Следовательно, наличие у общества права на осуществление в границах горного отвода пользования недрами не отменяет установленный законом порядок предоставления земельного участка в аренду, а также соблюдения условий договора аренды.

В соответствии со статьей 25² Закона о недрах прекращение прав граждан и юридических лиц на земельные участки и водные объекты, необходимые для ведения работ, связанных с пользованием недрами, осуществляется в соответствии с гражданским, земельным, водным законодательством и Законом о недрах.

Пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса предусмотрено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным,

лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно статье 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Статьей 619 Гражданского кодекса предусмотрено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (пункт 3).

В рассматриваемом деле основанием для расторжения договора аренды послужило требование арендодателя, мотивированное фактом нарушения обществом его условий, а именно невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (пункт 3 статьи 619 Гражданского кодекса). Данный факт не оспаривается обществом.

В силу положений абзаца первого статьи 622 Гражданского кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Поскольку договор аренды прекратил свое действие в связи с его расторжением в судебном порядке, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о наличии у общества предусмотренной законом обязанности по возврату земельных участков арендодателю.

Выводы судов апелляционной инстанции и округа о том, что расторжение договора в судебном порядке в связи с нарушением арендатором условий договора не является препятствием для использования лицензиатом земельного участка до прекращения действия лицензии, и ее владелец вправе использовать участок, поскольку не лишает собственника земельного участка возможности взыскания платы за пользование и не нарушает принцип платности землепользования, противоречит вышеуказанным нормам права, создает дисбаланс между публичным и частным интересом, нарушает принципы правовой определенности и уважения собственности, а также создает

преимущества для недобросовестных участников гражданских правоотношений, что является недопустимым.

При таких обстоятельствах постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2024 г. в обжалуемой заявителем части подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, а решение суда первой инстанции в данной части - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г., постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2024 г. по делу Арбитражного суда Кемеровской области № А27-1592/2023 в части отказа в удовлетворении требования Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Кузнецкжелдортранс» возратить Комитету по управлению государственным имуществом Кузбасса земельные участки с кадастровыми номерами 42:10:0102005:551, 42:10:0102005:552, 42:10:0102005:554 отменить, в указанной части оставить в силе решение Арбитражного суда Кемеровской области от 15 сентября 2023 г. по тому же делу.

В остальной части решение Арбитражного суда Кемеровской области от 15 сентября 2023 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2024 г. по делу № А27-1592/2023 оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Г.Г. Попова