

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-21794

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Топаз-М» на решение Арбитражного суда города Москвы от 12 декабря 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 4 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 сентября 2024 г. по делу № А40-185597/2023,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Топаз-М" (далее - ответчик, ООО "Топаз-М") о расторжении договора аренды земельного участка от 4 сентября 2017 г. N М-09-051172.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 4 апреля 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 3 сентября 2024 г., 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 неправоммерно установили, что до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора арендодатель а лице Департамента исполнил свои

обязательства и направил арендатору, ООО "Топаз-М" письменное предупреждение о расторжении договора.

В материал дела истцом была представлена копия уведомления, адресованное ООО "Топаз-М", вместе с тем, как следует из ответа отслеживания, данное уведомление было направлено не в адрес ответчика, в адрес физического лица, в связи с чем ООО "Топаз-М" не было получено указанное уведомление и оно вернулось за истечением срока хранения.

Направление уведомления иному лицу, а не ответчику противоречит пункту 3 статьи 610 и пункту 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку исключает добровольное исполнение обществом принятого на себя обязательства.

В силу пункта 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды только после письменного направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Выводы судов о нецелевом использовании земельного участка сделаны исключительно на основании протокола осмотра территорий от 16.05.2023, составленного инспектором Госинспекции недвижимости, по результатам рассмотрения которого Госинспекция недвижимости не усмотрела оснований возбуждения дела об административном правонарушении, в том числе, по факту о нецелевом использовании, поэтому данные документы не могут подтверждать факт нецелевого использования земельного участка и существенного нарушения условий договора аренды.

Госинспекция недвижимости 17.05.2023 направила для информации Департаменту указанные документы для сведения и проверки, при этом в адрес ООО "Топаз-М" указанные документы не направлялись.

Вместо того, чтобы инициировать проверку по факту установления, имело ли место нецелевое использование земельного участка, Департамент направил уведомление о расторжении договора от 08.06.2023 без проверки данного факта.

При этом Госинспекция недвижимости указала, что якобы ООО "Топаз-М" передало в аренду третьим лицам данный земельный участок и третьи лица используют его не в соответствии с целевым назначением.

Каких-либо доказательств использования земельного участка под шиномонтаж, автомойку, автостоянку в материалы дела не представлено.

Фактически нежилое помещение, находящееся на арендуемом участке и принадлежащее ООО "Топаз-М, использовалось ответчиком как складское помещение для автозапчастей. Согласно ОКВЭД ООО "Топаз-М, деятельность по организации автомоек и шиномонтажа ответчик не осуществляет, поэтому факта нецелевого использования земельного участка не могло быть.

В нарушение статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации суды сделали вывод о существенном нарушении договора аренды при отсутствии на то надлежащих доказательств.

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, 4 сентября 2017 г. истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) заключен договор аренды земельного участка N М-09-051172 (далее - Договор) в редакции дополнительного соглашения от 18 июля 2019 г.

Предметом договора является земельный участок площадью 8002 кв. м из состава земель населенных пунктов кадастровый номер 77:09:0002019:23, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Талдомская, вл. 2Д, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под склады.

Разрешенное использование участка - склады (6.9.) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

Согласно пункту 2.1 Договора срок аренды земельного участка по Договору установлен до 14 июля 2066 г.

В соответствии с пунктами 4.1, 5.6 Договора арендатор обязан использовать участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.

Согласно протокола осмотра территорий Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) от 16 мая 2023 г. N 9096299, расположенное на земельном участке нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0002019:1021 используется ответчиком под эксплуатацию шиномонтажа и автомойку, часть участка передана физическим лицам для организации автостоянки.

В связи с выявленными нарушениями истец направил ответчику дополнительное соглашение о расторжении Договора. Однако согласие на расторжение договора от ответчика не поступило.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

руководствуясь положениями статей 309, 310, 450, пункта 2 статьи 452, статей 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 9 статьи 22, статьи 42, пунктов 1, 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, суды удовлетворили заявленные требования.

При этом судебные инстанции исходили из того, что спорный земельный участок расположен в границах территориальной зоны сохраняемого землепользования, во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования ("Ф") в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются виды разрешенного использования упомянутых земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Земельный участок в нарушение условий Договора и требований действующего законодательства арендатором в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования (склады) не используется, что является существенным нарушением условий Договора.

Ссылка ответчика о нарушении истцом претензионного порядка разрешения спора признана судами несостоятельной, поскольку претензии Департамента направлены ответчику по месту его нахождения и возвращены в связи с истечением срока хранения.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова