

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-21425

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационные жалобы Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области и Администрации Одинцовского городского округа Московской области на постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 октября 2024 г. по делу № А41-65181/2023,

у с т а н о в и л:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – Управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к акционерному обществу «Управляющая компания «Парк Инвест» (далее – Компания) о расторжении договора от 12 марта 2008 г. № 50-0070-04-05-0501 аренды федерального земельного участка и обязанности Компании в течение 30 дней с момента вступления судебного акта в законную силу возвратить земельный участок площадью 218 000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0050330:1066, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Маслово, ООО «ГеоСтрой», владение № 18; об указании, что решение суда по настоящему делу будет являться основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) записи о праве аренды Компании на указанный земельный участок.

К участию в деле в качестве соответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк» (далее – Общество); в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, Управление федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Администрация Одинцовского городского округа Московской области (далее – Администрация).

Арбитражный суд Московской области определением от 06 марта 2024 г. выделил в отдельное производство требование об обязанности Компании и Общества в течение 30 дней с момента вступления судебного акта в законную силу возратить Управлению Росимущества земельный участок площадью 218 000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0050330:1066. Делу присвоен номер А41-19030/2024.

Арбитражный суд Московской области решением от 20 марта 2024 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 5 июня 2024 г., расторг договор аренды от 12 марта 2008 г.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 14 октября 2024 г. отменил решение суда первой инстанции от 20 марта 2024 г. и постановление апелляционного суда от 5 июня 2024 г. и оставил иск Управления Росимущества без рассмотрения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росимущества и Администрация, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просят пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда.

Дело 11 ноября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Московской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобах доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационных жалоб Управления Росимущества и Администрации вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в порядке приведения в соответствие с требованиями лесного законодательства заключенного в 2006 году договора аренды Управление лесного хозяйства по Московской области и городу Москве (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «Метресурс» (далее – общество «Метресурс», арендатор) заключили договор от 12 марта 2008 г. № 50-0070-04-05-0501 аренды лесного участка площадью 21,8 га, расположенного по адресу:

Московская область, Одинцовский район, Москворецкое лесничество, Звенигородское участковое лесничество, квартал 80, выделы 1-7, 9, для осуществления рекреационной деятельности сроком до 31 декабря 2055 г.

Участок передан арендатору по акту приема-передачи. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Общество «Метресурс» на основании договора от 1 сентября 2011 г. переуступило обществу с ограниченной ответственностью «ГеоСтрой» (далее – общество «ГеоСтрой») права и обязанности арендатора по указанному договору аренды лесного участка.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 10 апреля 2012 г. № 469/13 «О включении земельных участков в границы д. Маслово сельского поселения Успенское Одинцовского муниципального района» спорный участок вошел в границы указанного населенного пункта.

На основании данного постановления Управление Росимущества и общество «ГеоСтрой» дополнительным соглашением от 16 июня 2015 г. внесли изменения в договор аренды от 12 марта 2008 г. и указали, в том числе следующее: арендодателем является Управление Росимущества, арендатором - общество «ГеоСтрой»; арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 218 000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0050330:1066 из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для осуществления рекреационной деятельности», расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Маслово, ООО «ГеоСтрой», владение № 18.

В разделе 5.4 соглашения стороны предусмотрели, что арендатор обязан: нести бремя содержания земельного участка (пункт 5.4.1); использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту (пункт 5.4.2); содержать участок в надлежащем состоянии (пункт 5.4.3); не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на земельном участке (пункт 5.4.4).

Стороны также установили в пункте 5.1.2 соглашения, что арендодатель имеет право требовать от арендатора устранения нарушений, связанных с использованием земельного участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом арендодатель может в одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор при использовании участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

Согласно пункту 6.6 соглашения договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя на основании вступившего в законную силу решения суда при существенных нарушениях арендатором условий данного договора.

Соглашение зарегистрировано в установленном порядке.

Договором от 23 мая 2022 г. общество «ГеоСтрой» передало права и обязанности по договору от 12 марта 2008 г. аренды земельного участка Обществу (новый арендатор).

Общество по договору от 31 октября 2022 г. уступило Компании права и обязанности по указанному договору аренды на часть арендованного земельного участка общей площадью 18 000 кв. м в соответствии со схемой земельного участка и координатами, указанными в договоре уступки.

Управление Росимущества в порядке реализации полномочий арендодателя 22 июня 2023 г. провело осмотр спорного земельного участка.

Проверкой установлено следующее: территория участка не охраняется, на большей его части произрастает лесной массив, а также древесно-кустарниковая растительность; в связи с наличием бурелома доступ на часть земельного участка ограничен; наличие объектов недвижимого имущества не установлено; земельный участок арендатором не используется.

По результатам проверки составлен акт и осуществлена фотофиксация состояния земельного участка.

В связи с неиспользованием земельного участка по целевому назначению Управление Росимущества в порядке досудебного урегулирования спора 26 июня 2023 г. направило в адрес Компании уведомление о расторжении договора, соглашение о расторжении договора и требование об обязанности возвратить земельный участок по акту приема-передачи. Аналогичное уведомление 10 ноября 2023 г. было направлено в адрес Общества.

Поскольку в досудебном порядке соглашение о расторжении договора сторонами не подписано, участок не возвращен, Управление Росимущества обратилось в арбитражный суд с иском о расторжении договора от 12 марта 2008 г. аренды земельного участка.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 309, 606, 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 7, 22, 42, 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», разъяснениями, приведенными в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11), пунктах 29, 30 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришел к выводу о наличии правовых оснований для расторжения договора аренды от 12 марта 2008 г.

Суд исходил из следующего.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут только

при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных данным 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.

Согласно пункту 1 статьи 619 Гражданского кодекса договор аренды может быть расторгнут как в случае пользования арендованным имуществом с существенным нарушением условий договора, так и в случае существенного ухудшения имущества.

В пункте 23 постановления Пленума ВАС РФ № 11 разъяснено, что 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.

Статьей 42 Земельного кодекса предусмотрена обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющиеся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В силу статьи 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Наряду с указанными в пункте 1 статьи 46 Земельного кодекса основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 данного Кодекса, а именно при использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде (статьи 45 и 46 Земельного кодекса).

Суд обязал стороны провести совместный осмотр земельного участка.

Согласно представленным в материалы дела актам осмотра земельный участок не огорожен, доступ на участок не ограничен, на участке отсутствуют строения и сооружения, произрастает древесно-кустарниковая растительность, обнаружены признаки выпилов/спила деревьев, выявлены хаотичные навалы порубочных остатков, локальные навалы мусора, а также складирование в поленницы напиленных бревен, что является потенциальной угрозой возникновения пожара. При осмотре не выявлено осуществления какой либо деятельности, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка и установленной в договоре аренды цели использования участка - для рекреационной деятельности.

Суд признали не состоятельным довод Компании о том, что факт использования земельного участка для целей, предусмотренных договором, подтверждается наличием в границах участка дороги, которая была приобретена у предыдущего арендатора - общества «ГеоСтрой».

Суд установили, что сооружение – дорога с кадастровым номером 50:20:0000000:291288 была зарегистрирована в регистрирующем органе предыдущим арендатором с учетом проекта освоения лесов.

При этом допустимых доказательств того, что ответчики после передачи им прав и обязанностей по договору аренды осуществляли действия с указанным объектом в рекреационных целях, не представлено. Не представлено также доказательств нанесения какой-либо разметки на дорожное полотно, табличек, с указателями маршрутов и прочих сведений, равно как и доказательств обслуживания указанной дороги, в том числе для пешех, конных прогулок и прочей деятельности в рекреационных целях.

Ссылка ответчиков на заключение договоров подряда на осуществление работ по приведению в порядок лесных насаждений, уборки бурелома, и т.д. в данном случае не подтверждает использование земельного участка по назначению и проведение ранее на земельном участке работ, действий, предусмотренных договором в соответствии с целью договора (рекреационная деятельность). Доказательства того, что указанные работы выполнены, в материалы дела не представлены.

Суд признал, что доводы ответчиков о проведении проектных работ парковой зоны на спорном земельном участке, дендрологического обследования, кадастровых работ по выносу межевых знаков, кадастровых работы по определению границ участка на местности, работ по подготовке проекта благоустройства, по вывозу мусора, не свидетельствуют об использовании участка по указанному в договоре аренды назначению, с учетом передачи участка под цели рекреации в 2008 году. К ответчикам, ставшими арендаторами в 2022 г., перешли права и обязанности предыдущего арендатора в объеме, существовавшем на момент совершения договоров уступки.

Также суд отметил, что представленные ответчиками договоры поручения, подряда, агентский договор заключены более 10 лет назад и не подтверждают осуществления каких-либо действий, подтверждающих использование участка в рекреационных целях в последующие годы и в настоящее время.

Ответчики не опровергли факт захламливания участка поваленными деревьями, что к тому подтверждается фотоматериалами, представленными самими ответчиками.

Очаговые (локальные) навалы мусора как бытового и строительного происхождения, так и природного происхождения (ветки, древесно-кустарниковая растительность) свидетельствует о наличии угрозы охраняемым общественным отношениям, поскольку влекут негативное изменение состояния почвы в местах несанкционированного размещения отходов и причинение вреда почве как объекту охраны окружающей среды, а также могут привести к возникновению пожароопасных ситуаций.

Таким образом, в период действия договора аренды ответчиками (арендаторами) не предпринималось должных мер по охране земельного участка, использованию участка, при этом ими не представлено доказательств наличия объективных и непреодолимых препятствий, исключавших саму возможность использовать земельный участок в целях, указанных в договоре аренды. Кроме того, Компания письмом от 23 февраля 2023 г. просила уполномоченные органы согласовать изменение вида разрешенного использования земельного участка на «общественно-деловую зону».

Такое поведение арендаторов земельного участка, предоставленного для рекреационных целей, в течение длительного периода времени (15 лет) противоречит целям заключения договора, а также основополагающим принципам эффективного и рационального использования земель и свидетельствует о существенном нарушении условий договора и дает арендодателю право требовать досрочного расторжения договора аренды.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции отменил решение от 20 марта 2024 г. и постановление от 5 июня 2024 г. и оставил иск без рассмотрения со ссылкой на пункт 2 части 1 статьи 148 АПК РФ в связи с несоблюдением истцом претензионного порядка урегулирования спора с ответчиками.

Суд округа исходил из следующего.

В соответствии с положениями пунктов 1 - 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 18) и правовыми позициями, указанными в пунктах 29 и 30 информационного письма ВАС РФ № 66, право на обращение в суд с заявлением о расторжении договора аренды в связи с неисполнением арендатором своих обязательств по договору возникает у арендодателя только после последовательного исполнения им императивных требований части 3 статьи 619 и пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса, в соответствии с которыми арендодатель должен:

- направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок;

- неисполнение арендатором в назначенный срок обязательства, предоставляет арендодателю право в соответствии с пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса направить арендатору предложение о подписании соглашения о расторжении договора, и только лишь после получения отказа арендатора расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок, у арендодателя возникает право на подачу в суд иска с требованием о расторжении договора аренды.

Согласно пункту 8 постановления Пленума ВС РФ № 18 при предъявлении арендодателем требования о расторжении договора аренды к

нескольким ответчикам обязательный досудебный порядок урегулирования спора должен быть соблюден истцом в отношении каждого из них.

Между тем, как посчитал суд округа, досудебный порядок урегулирования спора в отношении обоих ответчиков истцом соблюден не был. При этом согласно представленным в материалы дела доказательствам истец был своевременно надлежащим образом письменно уведомлен обо всех переуступках прав и обязанностей арендаторов по спорному договору аренды, перемены сторон по договору аренды были своевременно в установленном законом порядке зарегистрированы в ЕГРН.

Суд округа пришел к выводу о том, что ввиду несоблюдения истцом предусмотренного законом досудебного порядка урегулирования спора о расторжении договора аренды, у суда первой и инстанции отсутствовали правовые основания для принятия и рассмотрения настоящего иска по существу.

В кассационных жалобах Управление Росимущества и Администрация, ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просят отменить постановление окружного суда.

Податели жалоб считают, что суд округа неправильно применил положения процессуального законодательства об обязательном досудебном порядке урегулирования спора и, как следствие, необоснованно оставил иск Управления Росимущества без рассмотрения.

Управление Росимущества и Администрация указывают следующее.

В соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 125, части 7 статьи 126 АПК РФ, если претензионный порядок урегулирования спора предусмотрен законом или договором, истец должен при подаче искового заявления указать в нем сведения о соблюдении им претензионного порядка урегулирования спора и приложить к иску документ, подтверждающий соблюдение претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора.

По смыслу пункта 8 части 2 статьи 125, части 7 статьи 126, пункта 2 части 1 статьи 148 АПК РФ предусмотренный законом или договором претензионный порядок урегулирования спора является способом, позволяющим добровольно без дополнительных расходов на уплату госпошлины со значительным сокращением времени восстановить нарушенные права и законные интересы.

Заявители обращают внимание на то, что под претензионным или иным досудебным порядком урегулирования спора понимается одна из форм защиты гражданских прав, которая заключается в попытке урегулирования возникшего спора самими спорящими сторонами до передачи этого спора в арбитражный или иной компетентный суд.

При этом претензионный порядок не должен являться препятствием для защиты лицом своих нарушенных прав в судебном порядке, в связи с чем при решении вопроса о возможности оставления иска без рассмотрения судом, исходя из указанных целей претензионного порядка, необходимо учитывать перспективы возможного досудебного урегулирования спора.

По мнению подателей жалоб, формальные препятствия для признания соблюденным претензионного порядка урегулирования спора не должны автоматически влечь оставление заявления без рассмотрения, поскольку досудебный порядок урегулирования спора направлен на оперативное разрешение конфликта до обращения в арбитражный суд, а не является одним из способов получения отсрочки исполнения стороной по договору принятых на себя обязательств.

Управление Росимущества указывает, что после направления ответчикам соответствующих уведомлений (до и после предъявления настоящего иска в суд), с предложением расторгнуть договора в связи с допущенными нарушениями его условий, от ответчиков не последовали какие-либо ответы, поскольку, по мнению заявителя, последние не были заинтересованы в использовании участка по назначению – в рекреационных целях.

Управление Росимущества и Администрация полагают, что если стороны в период рассмотрения спора не предпринимают действий по мирному урегулированию спора, при этом ответчики возражают по существу исковых требований и в их поведении не усматривается намерение добровольно и оперативно урегулировать возникший спор во внесудебном порядке, то оставление иска без рассмотрения ввиду несоблюдения претензионного порядка будет носить формальный характер, так как не способно достигнуть целей, на которые направлен институт досудебного урегулирования спора.

В пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2015 г., разъяснено, что если из обстоятельств дела следует, что заявление ответчика об оставлении иска без рассмотрения в связи с несоблюдением истцом досудебного порядка урегулирования спора направлено на необоснованное затягивание разрешения возникшего спора, суд на основании части 5 статьи 159 АПК РФ отказывает в его удовлетворении.

Податели жалоб полагают, что окружной суд формально подошел к рассмотрению вопроса о соблюдении истцом претензионного порядка, без учета того, что данное судебное разбирательство длилось более одного года; в рамках рассмотрения данного дела судами первой и апелляционной инстанций были установлены существенные нарушения условий договора аренды земельного участка, выразившиеся в неиспользовании участка по целевому назначению более 15 лет.

Управление Росимущества считает, что в данном случае оставление судом округа иска без рассмотрения привело к необоснованному затягиванию разрешения возникшего спора и ущемлению прав одной из его сторон – Российской Федерации как собственника земельного участка от неправомерных действий ответчиков, выразившихся в неиспользовании участка по его целевому назначению, а также в осуществлении попыток изменить вид разрешенного использования с «осуществление рекреационной деятельности» на деловую застройку.

Приведенные в жалобах Управления Росимущества и Администрации доводы о существенном нарушении судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобы с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобы Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области и Администрации Одинцовского городского округа Московской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 21 января 2025 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева