

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС24-22132

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Солнечный берег» (далее – Общество) на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 сентября 2024 г. по делу № А56-33433/2023,

у с т а н о в и л:

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> 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 судами 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.

Апелляционный суд, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия договора аренды земельного участка, правильно применив положения гражданского и земельного законодательства, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения требования Общества о признании незаконным уведомления Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) об отказе в одностороннем порядке от договора аренды земельного участка.

Суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Комитет (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «Новый город» (арендатор) 26 июля 2005 г. заключили договор аренды публичного земельного участка площадью 46 720 кв. м с кадастровым номером 78:38:0021156:13, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Солнечное, ул. Танкистов, южнее пересечения с Зеленогорским ш., сроком на 6 лет.

Согласно пункту 1.2 договора земельный участок представляется для разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, разработки проектной документации; при условии разработки документации и получения в установленном порядке разрешения на строительство арендатор по договору имеет право возводить на участке объекты недвижимости.

Дополнительным соглашением от 28 января 2010 г. предусмотрено, что стороны не могут отказаться от исполнения обязательств по договору в течение трех лет с момента окончания срока его действия.

Поскольку по истечении указанного срока арендатор продолжил пользоваться земельным участком в отсутствие возражений арендодателя, действие договора возобновилось на тех же условиях на неопределенный срок.

На основании договора от 23 марта 2015 г. права и обязанности арендатора перешли к Обществу.

Арендодатель в порядке реализации права, предусмотренного пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, направил Обществу уведомление от 10 января 2023 г. о прекращении договора аренды. Реализация предоставленного законом арендодателю права на отказ от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, не ставится в зависимость от каких-либо специальных ограничений.

Односторонний отказ от договора направлен арендодателем спустя семь лет после перехода к Обществу прав и обязанностей арендатора по договору аренды, то есть арендодателем был предоставлен Обществу более чем достаточный срок для выполнения принятых на себя обязательств по договору, в том числе и с учетом его первоначального срока аренды. Объекты недвижимости на участке отсутствуют.

Таким образом, не имеется оснований полагать, что при отказе от договора арендодатель действовал недобросовестно и неразумно. Наличие признаков злоупотребления правом по стороны арендодателя имеющимися в деле доказательствами не подтверждается.

В материалы дела не представлены объективные и достоверные доказательства уклонения уполномоченного органа от принятия инвестиционной деятельности и осуществления препятствий для исполнения Обществом условий договора.

Апелляционный суд также указал, что в случае наличия у Общества оснований полагать, что на стороне арендодателя имеет место быть неосновательное обогащение по договору аренды, или же Комитет по градостроительству и архитектуре (третье лицо) причинил какие-либо убытки

Обществу, последнее вправе обратиться в суд с соответствующими самостоятельными требованиями.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают наличие оснований, предусмотренных статьей 291<sup>11</sup> АПК РФ, для рассмотрения дела в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и пересмотра обжалуемых судебных актов, поскольку не позволяют сделать вывод о том, что при рассмотрении дела допущены нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291<sup>6</sup>, 291<sup>8</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Солнечный берег» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева