

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-21425

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-65181/2023

Резолютивная часть определения объявлена 21 января 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 4 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области Савиной О.Е. (доверенность от 3 мая 2024 г.), Федерального агентства по управлению государственным имуществом Лукьянчикова В.С. (доверенность от 25 декабря 2023 г.), акционерного общества «Управляющая компания «Парк Инвест» Санкиной Ю.В. (доверенность от 14 января 2025 г.), общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк» Анфертьева А.В. (доверенность от 19 сентября 2024 г.), Князькина А.И. (доверенность от 27 декабря 2024 г.), Администрации Одинцовского городского округа Московской области Чадаева С.Е. (доверенность от 28 декабря 2024 г.), Марышева М.В. (доверенность от 28 декабря 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в 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,

УСТАНОВИЛА:

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 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 (далее – Росимущество), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление Росреестра), Администрация Одинцовского городского округа Московской области (далее – Администрация).

Арбитражный суд Московской области определением от 6 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 возвратить 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 отменить постановление окружного суда и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда.

Определением от 25 декабря 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалобы Управления Росимущества и Администрации вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационные жалобы Общество просит отказать в их удовлетворении, считая обжалуемое постановление окружного суда законным и обоснованным.

В судебном заседании представители Управления Росимущества, Администрации и Росимущества поддержали доводы жалоб, а представители Компании и Общества просили отказать в удовлетворении жалоб.

Управление Росреестра, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены постановления окружного суда.

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., которым определили, что арендодателем является Управление Росимущества, а арендатором - общество «ГеоСтрой», принявшее 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 дополнительного 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 в пункте 5.1.2 указанного соглашения установили, что арендодатель вправе 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 дополнительного 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 аренды от 12 марта 2008 г. 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; из-за 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 и с нарушением требований земельного законодательства 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 7 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 аренды от 12 марта 2008 г.

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», в пунктах 29, 30 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее - информационное письмо ВАС РФ № 66), пришел к выводу о наличии правовых оснований для расторжения договора аренды от 12 марта 2008 г.

Суд исходил из следующего.

По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также 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 (пункт 2 статьи 450 данного Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В силу статей 7 и 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе

земле как природному объекту; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

В статье 46 Земельного кодекса указано, что 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.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса).

Условиями спорного договора аренды предусмотрено право арендодателя требовать расторжения договора 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 (пункты 5.1.2, 5.4.2 – 5.4.4 дополнительного соглашения от 16 июня 2015 г.).

Согласно представленным в материалы дела актам осмотра земельного участка, в том числе осмотра, который был проведен сторонами по указанию суда, участок не огорожен, доступ на участок не ограничен, на участке отсутствуют строения и сооружения, произрастает древесно-кустарниковая растительность, обнаружены признаки выпила/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.

При рассмотрении дела ответчики не представили надлежащих доказательств, подтверждающих использование земельного участка в

рекреационных целях, с учетом того, что участок передан под данные цели в 2008 году, а к ответчикам, ставшим арендаторами в 2022 году, перешли права и обязанности предыдущего арендатора в объеме, существовавшем на момент совершения договоров уступки. Ответчики также не опровергли факты захламления участка поваленными деревьями, наличия очаговых (локальных) навалов мусора бытового, строительного и природного происхождения, влекущих негативное изменение состояния почвы в местах несанкционированного размещения отходов и причинение вреда почве как объекту охраны окружающей среды, и возникновение 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. Досудебный порядок урегулирования спора истцом соблюден путем направления арендаторам уведомления с предложением заключить соглашение о расторжении договора ввиду существенного нарушения его условий и требований земельного законодательства.

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, посчитав, что истцом не соблюден досудебный порядок 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.

Согласно данным нормам арендодатель должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Если арендатор не исполнит обязательство в назначенный срок, арендодатель вправе 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. Направление в период рассмотрения спора в адрес второго ответчика письма с предложением расторгнуть договор не может быть рассмотрено в качестве доказательства соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

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

Судебная коллегия считает, что суд округа, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, принятые по результатам исследования и проверки доводов сторон и представленных ими доказательств в обоснование заявленных требований и возражений относительно предмета и основания иска, и оставляя иск Управления Росимущества без рассмотрения, неправильно применил нормы материального и процессуального права и не учел следующего.

Конституцией Российской Федерации (статья 46) признается и гарантируется право на судебную защиту, включающее в себя, в том числе право на судопроизводство в разумный срок, которое реализуется посредством создания государством процессуальных условий для эффективного и справедливого рассмотрения дела в целях обеспечения баланса прав и законных интересов всех участников спора.

Защита нарушенных или оспариваемых прав осуществляется судом (с учетом подведомственности дела) в соответствии с правилами, определяемыми процессуальным законодательством.

Согласно статье 2 АПК РФ задачами судопроизводства в арбитражных судах являются, в том числе защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, а также прав и законных интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в

сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц в указанной сфере; справедливое публичное судебное разбирательство в разумный срок независимым и беспристрастным судом; содействие мирному урегулированию споров.

При этом судопроизводство должно осуществляться с учетом фундаментальных принципов права, в числе которых запрет приоритета формального над существом (запрет пуризма), исходя из фактических обстоятельств конкретных правоотношений как процессуальных, так и по существу спора, в целях того, чтобы формальное обеспечение какого-либо элемента права на суд не приводило к иллюзорности такого права и нарушению баланса интересов сторон (пункт 56 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г.)

Частью 5 статьи 4 АПК РФ определено правило о возможности передачи гражданско-правовых споров на разрешение суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию споров, указанных в абзаце первом данного пункта, а также в случае, если такой порядок установлен законом или договором. Сведения о соблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора должны быть указаны в исковом заявлении, к которому надлежит приложить документы, подтверждающие соблюдение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение (пункт 8 части 2 статьи 125, пункт 7 части 1 статьи 126 АПК РФ).

Если истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора, арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения (пункт 2 части 1 статьи 148 АПК РФ).

По смыслу приведенных положений названного Кодекса досудебный порядок в судебной практике рассматривается в качестве способа, позволяющего добровольно без дополнительных расходов, со значительным сокращением времени восстановить нарушенные права и законные интересы. Такой порядок урегулирования спора направлен на его оперативное разрешение и служит дополнительной гарантией защиты прав.

При рассмотрении вопроса об оставлении иска без рассмотрения суду необходимо учитывать цель досудебного порядка и перспективы досудебного урегулирования спора. Досудебный порядок разрешения споров служит целям добровольной реализации гражданско-правовых санкций без участия государственных судебных органов. Совершение спорящими сторонами обозначенных действий после нарушения (оспаривания) субъективных прав создает условия для урегулирования возникшей конфликтной ситуации еще на стадии формирования спора, то есть стороны могут ликвидировать зарождающийся спор, согласовав между собой все спорные моменты, вследствие чего не возникает необходимости в судебном разрешении данного спора. Целью установления досудебного порядка разрешения спора, среди

прочего, является экономия средств и времени сторон, сохранение между сторонами партнерских отношений, уменьшение нагрузки судов.

При этом указанный порядок не должен являться препятствием в защите лицом своих прав в судебном порядке.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о соблюдении/несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора суд должен исходить из реальной возможности разрешения конфликта между сторонами при наличии воли сторон к совершению соответствующих действий, направленных на самостоятельное урегулирование спора. При наличии доказательств, свидетельствующих о невозможности реализации досудебного урегулирования спора, иск подлежит рассмотрению в суде.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса основания для расторжения договора могут быть установлены данным Кодексом, другими законами и договором. Причем договором может быть предусмотрено, что наличие таких оснований, в том числе и нарушение условий договора, в любом случае влечет право стороны отказаться от договора. Если при наличии таких оснований по условиям договора или закона расторжение договора возможно только в судебном порядке, в силу пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса досудебный порядок урегулирования спора считается соблюденным после направления арендатору предложения расторгнуть договор с изложением существа нарушений и оснований для прекращения договорных отношений, получения от него отказа либо неполучения ответа в установленный в предложении, законе или договоре срок (пункт 29 информационного письма ВАС РФ № 66).

В данном случае основанием для расторжения договора аренды публичного земельного участка послужило нарушение арендатором существенных условий договора аренды и требований земельного законодательства, а именно: неиспользование земельного участка по целевому назначению и разрешенному использованию, что нанесло вред окружающей среде - земле как природному объекту. Такое нарушение согласно условиям спорного договора дает арендодателю право заявить в суд требование о расторжении договора с соблюдением правил пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса.

Как следует из материалов дела и установлено судами, истец (арендодатель) письмом от 26 июня 2023 г., направленным в адрес Компании, ссылаясь на нарушение арендатором пункта 5.4.2 договора аренды, предложил Компании подписать соглашение о расторжении договора аренды и вернуть земельный участок. Аналогичное уведомление 7 ноября 2023 г. направлено в адрес Общества.

Содержание направленных арендаторам уведомлений соответствует пункту 2 статьи 452 Гражданского кодекса, поскольку в них изложено существо допущенных ответчиками нарушений условий договора и предложено заключить соглашение о его расторжении.

Таким образом, ответчики были осведомлены о существе притязаний к ним со стороны истца и им были предоставлены процессуальные гарантии для

урегулирования спора в добровольном порядке, в том числе в период его рассмотрения в суде.

Доказательств того, что ответчики готовы были урегулировать спор по существу в досудебном порядке, материалы дела не содержат (статьи 9, 65 АПК РФ).

Вывод суда округа о том, что указанные уведомления не являются доказательством соблюдения истцом досудебного порядка, поскольку в них не содержится требование об устранении нарушений условий договора в разумный срок (пункт 3 статьи 619 Гражданского кодекса), сделан без учета условий договора, регламентирующих основания для его расторжения, содержания вменяемых арендаторам нарушений, возможности их фактического устранения, а также без учета обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении спора по существу.

Так, судами первой и апелляционной инстанций установлены существенные нарушения условий договора аренды, которые в силу статей 42, 45, 46 Земельного кодекса предоставляют арендодателю право требовать прекращения права аренды публичного участка: длительное (более 15 лет) неиспользование публичного земельного участка по назначению, несоблюдение мер пожарной безопасности, неосуществление мероприятий по охране земель, лесов, очистке их от несанкционированных отходов, что повлекло негативное изменение состояния почвы и причинение вреда почве как объекту охраны окружающей среды, создало угрозу охраняемым общественным отношениям и интересам.

Предусматривая право публичного собственника земельного участка требовать в указанном случае прекращения договора, законодатель учел необходимость защиты общественных интересов.

Принимая во внимание приведенные выше нормы материального и процессуального права, цели законодательного установления обязательного досудебного порядка урегулирования споров, учитывая недопустимость отказа в судебной защите нарушенных прав, основанного на неверном толковании норм законодательства и без учета установленных судами обстоятельств дела, рассмотрение данного дела по существу в течение длительного периода судами первой и апелляционной инстанций, досудебный порядок урегулирования спора (его соблюдение или несоблюдение) уже не может эффективно обеспечить те цели и задачи, для которых данный институт применяется.

В данном случае оставление судом округа иска без рассмотрения со ссылкой на несоблюдение истцом досудебного порядка урегулирования спора привело к необоснованному затягиванию разрешения возникшего спора, что не соответствует требованиям эффективности и процессуальной экономии.

Положения статьи 291.14 АПК РФ, находясь в системной связи с другими положениями главы 35 данного Кодекса, регламентирующими производство в суде кассационной инстанции, предоставляют Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации при проверке вступившего в законную силу постановления окружного суда, которым отменены судебные акты нижестоящих судов, право оценивать правильность применения судами первой

и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, на основании исследованных данными судами доказательств и установленных ими фактических обстоятельств дела.

В случае если судами первой и апелляционной инстанций, которые самостоятельно исследуют фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства, при рассмотрении спора установлены все фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, и верно применены нормы материального права, Судебная коллегия вправе по результатам рассмотрения кассационной жалобы оставить в силе один из принятых по делу судебных актов.

Судебная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций, установив неиспользование арендаторами земельного участка в целях, указанных в договоре аренды, непринятие ими должных мер по охране земельного участка, что противоречит целям заключения договора, а также основополагающим принципам эффективного и рационального использования земель, пришли к обоснованному выводу о существенном нарушении ответчиками условий договора и наличии у арендодателя права требовать досрочного расторжения договора аренды.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у окружного суда не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены решения суда первой инстанции и постановления апелляционного суда и оставления иска без рассмотрения, поэтому постановление окружного суда следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 октября 2024 г. по делу № А41-65181/2023 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Московской области от 20 марта 2024 г. и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 5 июня 2024 г. по тому же делу.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова