



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 29-КГ14-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 ноября 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Асташова С.В., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Управления муниципального имущества администрации г. Пензы к Мишиневу С.В. о расторжении договоров аренды земельных участков и возложении обязанности возвратить земельные участки по кассационной жалобе Мишинева Сергея Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Мишинева С.В. – Лагуткина А.В., выступающего по ордеру и доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Управления муниципального имущества администрации г. Пензы Фоменко С.А., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы обратилось в суд с иском к Мишиневу С.В. о расторжении договоров аренды

земельных участков и возложении обязанности возвратить земельные участки. В обоснование требований истец указал, что ответчик по договорам аренды пользуется тремя земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], расположенными в г. [REDACTED], в районе ул. [REDACTED], [REDACTED], с целевым назначением – для строительства. Постановлением администрации г. Пензы от 4 июля 2013 г. № 592 «в порядке самоконтроля» были отменены постановления 2012 года о выделении указанных выше земельных участков, на основании которых были заключены оспариваемые договоры аренды.

Кроме того, истец просил взыскать с Мишинева С.В. в бюджет муниципального образования город Пенза пеню за несвоевременное внесение арендной платы.

Определением Ленинского районного суда г. Пензы от 26 сентября 2013 г. производство по делу в части исковых требований о взыскании суммы пени прекращено в связи с отказом от иска.

Решением Ленинского районного суда г. Пензы от 26 сентября 2013 г. в удовлетворении исковых требований о расторжении договоров аренды и возврате земельных участков отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г. решение суда первой инстанции отменено и постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены, расторгнуты договоры аренды спорных земельных участков и на ответчика возложена обязанность возвратить их по акту приёма - передачи истцу.

В кассационной жалобе Мишиневым С.В. поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г. и оставлении в силе решения Ленинского районного суда г. Пензы от 26 сентября 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 октября 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Управления муниципального имущества администрации г. Пензы поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлениями администрации г. Пензы от 9 августа 2012 г. № 979 и 979/1, а также от 10 августа 2012 г. № 982 Титовой Л.Б., Кочмареву И.Т. и Аксеновой Е.Н. были предоставлены земельные участки в районе ул. [REDACTED], в г. [REDACTED] в аренду сроком на три года для строительства индивидуальных жилых домов (л.д. 6, 36, 64).

24 сентября 2012 г. с указанными лицами Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы (в настоящее время – Управление муниципального имущества администрации г. Пензы) заключены договоры аренды предоставленных земельных участков сроком на три года, определён размер арендной платы за пользование земельными участками (л.д. 7–9, 37–38, 65–67).

Мишиневым С.В. по договорам купли-продажи от 31 января и 15 февраля 2013 г. у Титовой Л.Б., Аксеновой Е.Н. и Кочмарева И.Т. соответственно были приобретены объекты незавершённого строительства, расположенные на спорных земельных участках (л.д. 94–95, 97–98, 100–101). Право собственности на недвижимое имущество (незавершённое строительство) зарегистрировано за ответчиком в установленном порядке (л.д. 109, 110, 111). 1 февраля и 20 февраля 2013 г. между Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы (арендодателем), Титовой Л.Б., Аксеновой Е.Н., Кочмаревым И.Т. (арендаторы) и Мишиневым С.В. (новым арендатором) заключены договоры уступки прав и обязанностей по указанным выше договорам аренды земельных участков (л.д. 14–15, 43, 72).

4 июня 2013 г. администрацией г. Пензы вынесено постановление № 592 об отмене «в порядке самоконтроля» ранее принятых актов о предоставлении Титовой Л.Б., Кочмареву И.Т. и Аксеновой Е.Н. земельных участков (л.д. 19), Мишиневу С.В. направлены письма с требованием о расторжении договоров аренды и возврате земельных участков (л.д. 17, 45, 74).

Отказывая в удовлетворении исковых требований Управления муниципального имущества администрации г. Пензы, суд первой инстанции исходил из того, что отсутствуют основания для расторжения договоров

аренды и, соответственно, возврата земельных участков. При этом суд указал, что решение об отмене или приостановлении действия ранее изданных муниципальных правовых актов не может носить произвольный характер, а должно быть законным и обоснованным.

Не соглашаясь с данными выводами, судебная коллегия по гражданским делам Пензенского областного суда со ссылкой на пункт 2 части 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на положения статей 29 и 30 Земельного кодекса Российской Федерации указала, что наличие действующего договора аренды земельного участка при одновременном наличии действующего правового акта органа местного самоуправления об отмене ранее принятого правового акта о предоставлении в аренду земельных участков свидетельствует о противоречии договорных норм нормам муниципального правового акта, нарушает публичный порядок и принцип правовой определенности.

Указанные выводы суда апелляционной инстанции противоречат нормам материального права.

В соответствии со статьёй 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено этим кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных данным кодексом, другими законами или договором.

Таким образом, одностороннее расторжение договора по общему правилу не допускается и возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Расторжение договора в судебном порядке по требованию одной из сторон возможно лишь в случае существенного нарушения договора другой стороной либо в других случаях, которые должны быть прямо предусмотрены законом или договором.

Как следует из договоров аренды земельных участков, заключённых между Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы и Титовой Л.Б., Аксеновой Е.Н., Кочмаревым И.Т., а также из договоров уступки прав арендатора ответчику, возможность одностороннего расторжения договоров не предусмотрена.

На существенное нарушение ответчиком условий договоров как на основание для их расторжения истец не ссылался, и такие обстоятельства не были предметом судебного разбирательства.

Каких-либо объективных причин для расторжения договоров аренды и возврата земельных участков арендатором не указано ни в постановлении администрации г. Пензы от 4 июня 2013 г. № 592 об отмене постановлений о предоставлении земельных участков, ни в исковом заявлении Управления муниципального имущества администрации г. Пензы, ни в апелляционном

определении судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда, ни в возражениях истца на кассационную жалобу.

Не указано таких причин и представителем Управления муниципального имущества администрации г. Пензы в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Законность предоставления земельных участков, заключения договоров аренды этих участков с последующей переменой лиц на стороне арендатора путём заключения трёхсторонних договоров с участием арендодателя истцом не оспаривалась и судом апелляционной инстанции под сомнение не ставилась.

Единственным основанием для расторжения договоров аренды, указанным как истцом, так и судом апелляционной инстанции, является отмена «в порядке самоконтроля» органом местного самоуправления постановлений о предоставлении земельных участков в аренду, что по существу является расторжением договора по требованию одной из сторон.

Между тем такого основания расторжения договора аренды нормами гражданского либо земельного законодательства не предусмотрено.

Статьи 29 и 30 Земельного кодекса Российской Федерации, на которые сослался суд апелляционной инстанции, регулируют вопросы предоставления земельных участков и находятся в главе V «Возникновение прав на землю». Основания и порядок прекращения прав на землю установлены нормами главы VII Земельного кодекса Российской Федерации, которые судом апелляционной инстанции не применялись. Кроме того, эта глава Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривает указанных судом апелляционной инстанции оснований для расторжения договоров аренды земельных участков.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что сохранение договоров аренды нарушает публичный порядок и принцип правовой определённости является необоснованным. Публичный порядок, принципы правовой определённости и уважения собственности в данном случае нарушаются произвольным расторжением договоров аренды с изъятием законно предоставленных земельных участков, на которых находятся объекты капитального строительства. При этом право собственности на данные объекты строительства зарегистрировано надлежащим образом, а законность их возведения никем не оспорена.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что суд апелляционной инстанции при разрешении спора неправильно применил указанные выше нормы материального права, подлежащие применению по настоящему делу, согласно которым исковые требования Управления муниципального имущества администрации г. Пензы удовлетворению не

подлежат, а также к выводу о том, что у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены законного и обоснованного решения суда первой инстанции.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г.

При этом Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с учётом того, что судом первой инстанции установлены все имеющие значение обстоятельства, правильно применены нормы материального права и не допущено нарушений норм процессуального права, находит возможным, не передавая дело на новое апелляционное рассмотрение, оставить в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований Управления муниципального имущества администрации г. Пензы.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 17 декабря 2013 г. отменить, оставить в силе решение Ленинского районного суда г. Пензы от 26 сентября 2013 г.

Председательствующий

Судьи