



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

09 декабря 2016 года
г. Калуга

Дело № А14-16252/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 07.12.2016

Постановление изготовлено в полном объеме 09.12.2016

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего

Ю.В. Бутченко

судей

И.В. Сорокиной

М.М. Нарусова

при участии в заседании:

от истца:

Территориального управления

не явились, извещены надлежащим

Федерального агентства по управлению

образом;

государственным имуществом Воронежско
области

от ответчика:

ООО "Ремонтно-строительное управление

не явились, извещены надлежащим

"Развитие"

образом;

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области на решение Арбитражного суда Воронежской области от 12.05.2016 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2016 по делу № А14-16252/2015,

УСТАНОВИЛ:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом Воронежской области (далее - истец, ТУ Росимущества в Воронежской области) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Ремонтно-строительное управление "Развитие" (далее - ответчик, ООО "РСУ "Развитие") о расторжении договора аренды земельного участка от 21.04.2003 N 1081-02-09/мз и

обязании в течение месяца с даты вступления в законную силу решения суда освободить земельный участок площадью 8949 кв.м, с кадастровым номером 36:34:0305010:0009, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, д. 27а, от объекта незавершенного строительства общей площадью 29 200,1 кв.м, степенью готовности 65%.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 12.05.2016 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2016 решение суда первой инстанции оставлено без удовлетворения.

Не согласившись с указанными судебными актами, ТУ Росимущества в Воронежской области обратилось в суд округа с кассационной жалобой, в которой просят отменить обжалуемые судебные акты полностью и принять по делу новый судебный акт.

Ответчик в отзыве возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Стороны в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Учитывая наличие доказательств надлежащего извещения не явившихся лиц о времени и месте судебного разбирательства, кассационная жалоба рассмотрена в отсутствие их представителей в порядке, установленном в статьях 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) исходя из доводов, содержащихся в ней.

Суд, исследовав представленные материалы дела, изучив доводы кассационной жалобы, приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворения кассационной жалобы, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, что 21.04.2003 между администрацией города Воронежа (арендодателем) и ОАО "ВАСО" (арендатором) заключен договор аренды земельного участка N 1081-02-09/мз, согласно которому ОАО "ВАСО" приняло в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель поселений, вид разрешенного использования - для размещения детского сада, площадью 8949 кв.м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, д. 27а. Договор заключен сроком до 01.11.2051.

Согласно пункту 4.1 договора арендодатель вправе расторгнуть договор в случае использования участка не в соответствии с разрешенным использованием, а также неиспользования (неосвоения) участка в течение сроков, установленных настоящим договором.

В пункте 5.1 договора установлено, что арендатор имеет право использовать участок в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора.

Данный договор 04.08.2003 зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в ЕГРП внесена запись регистрации N 36-34-145/2003-50.

На указанный земельный участок 24.05.2006 зарегистрировано право собственности Российской Федерации, о чем в ЕГРП внесена запись N 36-36-01/037/2006-260.

Между ТУ Росимущества в Воронежской области и ОАО "ВАСО" 20.07.2007 заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.04.2003 N 1081-02-09/мз, которым изменен арендодатель, размер годовой арендной платы, срок платежа.

Согласно пункту 5.1 в редакции дополнительного соглашения от 20.07.2007 к договору аренды земельного участка от 21.04.2003 N 1081-02-09/мз арендатор имеет право использовать участок на условиях, установленных договором и в соответствии с законодательством Российской Федерации, с согласия арендодателя сдавать участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу.

При осуществлении на участке строительства арендатор обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности (пункт 5.2.9 дополнительного соглашения от 20.07.2007).

Между ОАО "ВАСО" (продавцом) и ООО РСУ "Развитие" (покупателем) 10.04.2014 заключен договор купли-продажи N П186/14-1147 недвижимого имущества: нежилого здания литер А, площадью 2026,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, д. 27а, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0305010:0009, площадью 8949 кв. м, предоставленном продавцу по договору аренды земельного участка от 21.04.2003 N 1081-02-09/мз.

Данный договор купли-продажи зарегистрирован в установленном законом порядке.

На основании протокола заседания конкурсной комиссии о результатах проведения торгов от 27.12.2013 N 2 между ОАО "ВАСО" (арендатором) и ООО РСУ "Развитие" (новым арендатором) 12.04.2014 заключен договор N А186/14-1321, согласно которому ОАО "ВАСО" обязалось передать, а ООО РСУ "Развитие" принять права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка от 21.04.2003 N 1081-02-09/мз.

Указанный договор 08.05.2014 зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в ЕГРП внесена запись регистрации N 36-36-01/0192014-220.

Согласно выписке из кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 36:34:0305010:9 его разрешенное использование: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения и отдельно стоящим детским садом.

На объект незавершенного строительства (степень готовности 65%), расположенный на земельном участке г. Воронеж, ул. Туполева, 27а, зарегистрировано право собственности за ООО "РСУ "Развитие", о чем в ЕГРП внесена запись от 09.10.2015 N 36-36/001/080/2015-2741/1.

Согласно акта обследования земельного участка от 01.07.2015 истцом при обследовании земельного участка по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, 27а, было установлено, что на участке ведется строительство многоквартирного разноэтажного (12-16-17 этажей) жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в связи с чем участок используется ответчиком не в соответствии с согласованным в договоре видом разрешенного использования.

Истец 10.09.2015 направил в адрес ответчика предложение N ВШ-6/5868 об устранении в тридцатидневный срок нарушений в части использования участка не в соответствии с его целевым назначением, в случае неисполнения указанных требований истец сообщил о намерении обратиться в суд с требованием о расторжении договора. Предложение получено ответчиком 18.09.2015.

Истец, ссылаясь на неисполнение указанных требований в установленный срок и на нецелевое использование ответчиком земельного участка, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

По мнению кассационной инстанции, суды первой и апелляционной инстанций

обоснованно отказали в удовлетворении исковых требований исходя из следующего.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Из положений пункт 9 статьи 22, статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 450 и пункта 2 статьи 452, пункта 1 статьи 615, статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, изложенных в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", следует, что 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.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

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.

При этом, арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Суды, исследовав материалы дела по правилам статьи 71 АПК РФ, установили, что постановлением главы городского округа город Воронеж от 17.04.2009 N 272 вид разрешенного использования спорного земельного участка с "для размещения детского сада" изменен на "многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения и отдельно стоящим детским садом", разрешено проектирование и строительство многоквартирного дома и детского дошкольного учреждения с одновременным сносом бывшего детского сада; согласно выписки из реестра федерального имущества спорный земельный участок внесен в реестр 18.04.2012; на дату внесения сведений о земельном участке с кадастровым номером 36:34:0305010:0009 в указанный реестр, в ЕГРП и ГКН содержались сведения об измененном виде разрешенного использования земельного участка; изменения вида разрешенного использования спорного земельного участка в ГКН внесены по заявлению истца; на момент проведения торгов 27.12.2013 по продаже права аренды и приобретения ответчиком объекта незавершенного строительства в собственность 10.04.2014 спорный земельный участок имел вид разрешенного использования: "многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения и отдельно стоящим детским садом". Между тем, истец в установленном законом порядке изменение вида разрешенного использования земельного участка не оспорил.

Суды также учли, что в пункте 5.2.9 дополнительного соглашения от 20.07.2007 к договору аренды земельного участка N 1081-02-09/мз от 21.04.2003 стороны оговорили, что осуществление строительства на участке ведется с соблюдением строительных норм и правил. После приобретения прав арендатора на спорный земельный участок ответчик получил разрешение на строительство N RU-36302000-137, которое не оспорено в установленном законом порядке. Ответчиком с ДИЗО Воронежской области заключен договор аренды от 27.11.2014 N 3168/14/гз земельного участка прилегающего к спорному земельному участку в целях устройства детских прогулочных площадок.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.09.2015 N 36/000/003/2015-30098 осуществлена регистрация договоров долевого участия с 167 участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома по ул. Туполева, 27а, поэтому требование об освобождении земельного участка от объекта незавершенного строительства степенью готовности 65% противоречит интересам третьих лиц и влечет для них значительный ущерб.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суды пришли к выводу о том, что истцом в материалы дела не представлено доказательств существенного нарушения ответчиком условий договора, являющихся основанием для его досрочного расторжения.

Вывод судов соответствует имеющимся в деле документам и не противоречит им.

С учетом изложенного суды правомерно отказали в удовлетворении иска.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, в полном объеме были предметом исследования судов первой и апелляционной инстанции и им дана надлежащая правовая оценка. Судебная коллегия соглашается с выводами судов по изложенным в судебных актах мотивам. Доводы истца не опровергают сделанных судами выводов, а указывают на не согласие с оценкой доказательств и направлены на переоценку доказательств и установленных фактических обстоятельств дела, что в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судами первой и апелляционной инстанций при принятии обжалуемых судебных актов и влекущих их отмену, судебной коллегией не установлено, а обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора, были предметом исследования и надлежащей правовой оценки судов, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Воронежской области от 12.05.2016 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2016 по делу № А14-16252/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Судебную коллегия Верховного Суда

Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Ю.В. Бутченко

Судьи

И.В. Сорокина

М.М. Нарусов