



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14381/10

Москва

15 февраля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента земельных ресурсов города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2010 по делу № А40-161960/09-150-1092, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.07.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Департамента земельных ресурсов города Москвы – Жигалов В.Е., Королева О.Г., Сергун О.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Винго» – Филаткина Ю.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Винго» (далее – общество) является собственником объектов недвижимого имущества (зданий), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Озерная, 49, стр. 1 – 5, которые приобретены на основании договора купли-продажи от 13.02.1995, заключенного между Фондом имущества города Москвы и ТОО «Винго» (правопредшественником общества).

Между Московским земельным комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) 12.10.2000 заключен договор № М-07-504/07 аренды земельного участка площадью 10 975 кв. метров, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Озерная, вл. 49, стр. 1, который предоставлен обществу в пользование под дальнейшую эксплуатацию зданий цеха надгробных сооружений на срок 4 года 11 месяцев (пункты 1.1, 2.1).

По истечении срока действия договора аренды арендатор продолжал использовать участок без возражений со стороны арендодателя.

Уведомлением от 02.09.2009 № 33-ИТФ-540/9 Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент) со ссылкой на статью 610 Гражданского кодекса Российской Федерации заявил о прекращении договора аренды.

Сочтя данное уведомление незаконным, общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании названного отказа недействительным.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена префектура Западного административного округа города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2010 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.07.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил в силе.

Удовлетворяя заявленное требование, суды исходили из того, что право арендодателя отказаться от заключенного договора аренды, продленного на неопределенный срок в порядке, предусмотренном статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, ограничено положениями земельного законодательства, а именно статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно названной норме граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации права на эти земельные участки.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Это право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые определены Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

С учетом указанных положений законодательства суды, установив, что на упомянутом земельном участке расположены здания, принадлежащие обществу на праве собственности, земельный участок был предоставлен обществу в аренду именно для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости и департаментом данные обстоятельства не оспариваются, пришли к выводу, что односторонний отказ департамента от договора аренды ничтожен, поскольку совершен в нарушение требований статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, и отказать обществу в удовлетворении его требования.

В отзыве на заявление общество просит оставить судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Пункт 2 статьи 607 и пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков.

Согласно пункту 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном этой статьей.

Кроме того, согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, допускается по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении арендатором условий договора.

Данное положение, как указано в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», устанавливает специальное правило об основании и порядке прекращения договоров аренды земельных участков, отличное от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако правило пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации распространяется на договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые заключены на срок более чем пять лет. Каких-либо специальных правил об основаниях и порядке прекращения договоров аренды земельных участков, заключенных на неопределенный срок, действующее законодательство не устанавливает.

Право арендодателя на отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предусмотрено статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в случае, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды и прекращение договора аренды земельного участка не нарушают исключительных прав лица (арендатора), имеющего в собственности объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, поскольку не лишают его права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

Кроме того, такой отказ не лишает указанное лицо возможности реализовать исключительное право на приватизацию земельного участка или приобрести право аренды на него в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2010 по делу № А40-161960/09-150-1092, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.07.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Винго» о признании недействительным оформленного уведомлением от 02.09.2009 № 33-ИТФ-540/9 одностороннего отказа Департамента земельных ресурсов города Москвы от договора аренды земельного участка от 12.01.2000 № М-07-504107 отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов