

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
24 марта 2014 года

дело № А32-24934/2013
15АП-2275/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 17 марта 2014 года.
Полный текст постановления изготовлен 24 марта 2014 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Ванина В.В.

судей Ереминой О.А., Чотчаева Б.Т.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Жабской А.Л.

при участии:

от Департамента имущественных отношений Краснодарского края: представитель в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен,

от общества с ограниченной ответственностью "Катерина-Сити Краснодар":

представитель Шаталова Л.И., паспорт, по доверенности от 01.10.2013,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Катерина-Сити Краснодар"

на решение Арбитражного суда Краснодарского края

от 30.12.2013 по делу № А32-24934/2013

по иску Департамента имущественных отношений Краснодарского края

к ответчику обществу с ограниченной ответственностью "Катерина-Сити Краснодар"

о расторжении договора аренды,

принятое судьей Тарасенко А.А.

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент, истец) обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Катерина – Сити Краснодар» (далее – общество, ответчик) о расторжении договора аренды от 9 декабря 2004 года № 0000000727 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006. Требования мотивированы неиспользованием обществом земельного участка.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30 декабря 2013 года иск удовлетворен. Суд решил расторгнуть заключенный между департаментом и обществом договор аренды № 0000000727 от 9 декабря 2004 года земельного

участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006, указав на то, что решение является основанием для внесения Управлением Росреестра по Краснодарскому краю записи в ЕГРП о прекращении права аренды общества по спорному договору. Принятые на основании определения суда первой инстанции от 1 августа 2013 года обеспечительные меры в виде запрета обществу передавать право аренды земельного участка по спорному договору третьим лицам, передавать арендные права в залог и вносить эти права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, паевого взноса в производственный кооператив, а также запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию перехода права аренды земельного участка по спорному договору третьим лицам, а также государственную регистрацию залога права аренды указанного земельного участка и других обременений сохранены до фактического исполнения решения суда.

Общество обжаловало решение суда в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), просило решение отменить и принять новый судебный акт. Апелляционная жалоба мотивирована следующим. Суд первой инстанции не дал правовой оценки доводам ответчика о невозможности осуществления застройки земельного участка в период действия разрешения на строительство № RU-2330600-533/1-р по причине того, что площадь объекта строительства, на который было получено указанное разрешение (18 470 кв.м), превышала предельно допустимые нормы застройки территории парка (рекреационная зона), установленные пунктом 6 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утв. Решением городской Думы Краснодара № 19 от 30 января 2007 года. Обществом были предприняты меры по изменению зонирования спорного земельного участка с целью внесения изменений в Генеральный план города Краснодара в части изменения зоны с рекреационной зоны (РЗ) на общественно-деловую зону (ОД2); данные изменения были внесены в генеральный план г. Краснодара протоколом заседания комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар от 27 августа 2013 года. Суд первой инстанции не принял во внимание, что по истечении срока действия разрешения на строительство (25 ноября 2011 года) общество не имело права осуществлять строительство на арендованном земельном участке; при этом до 25 ноября 2011 года департамент не обращался в суд с иском о расторжении спорного договора. Вывод суда первой инстанции о том, что застройка арендованного участка не начата, не соответствует обстоятельствам дела, поскольку не учитывает, что ответчиком в настоящее время ведутся активные работы по освоению арендованного земельного участка, что подтверждается договорами на выполнение проектной документации, на выполнение топографо-геодезических работ, на проведение мероприятий по инженерной разведке местности и др., по которым ответчиком понесены существенные материальные затраты; принимаются меры к получению нового разрешения на строительство. Суд первой инстанции не дал оценку добросовестному выполнению ответчиком обязанностей арендатора по своевременной уплате арендной платы, содержанию арендованного участка в должном санитарном порядке, ведению работ по благоустройству арендованного участка. При исследовании и оценке доказательств судом первой инстанции нарушены ст. 71, 159, 166, 170 АПК РФ. Процессуальные нарушения также выражены в том, что суд первой инстанции, удалившись для рассмотрения

заявленных сторонами ходатайств, по возвращении объявил резолютивную часть решения.

В отзыве на апелляционную жалобу департамент просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представитель общества поддержала доводы апелляционной жалобы, заявила ходатайство о приобщении к делу в качестве дополнительных доказательств разрешения на строительство № RU23306000-3214-р от 29 января 2014 года, свидетельства о государственной регистрации права 23-АЛ № 849625 от 7 марта 2014 года, кадастрового паспорта объекта незавершенного строительства от 27 февраля 2014 года.

Департамент, надлежаще извещенный о времени и месте судебного разбирательства, явку представителя в судебное заседание не обеспечил.

Апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статьи 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителя ответчика, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 9 декабря 2004 года между департаментом (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Росресурс» (арендатор) был заключен договор аренды № 0000000727, объектом которого являлся земельный участок площадью 7 498 кв.м с кадастровым номером 23:43:03 05 061:0006, расположенный по адресу: г. Краснодар, р-н Центральный округ, в районе ул. Ставропольской. Договор был заключен сроком на 10 лет до 3 декабря 2014 года. Земельный участок был предоставлен для целей строительства и эксплуатации отеля.

По договору от 11 февраля 2005 года ООО «Росресурс» уступило свое право аренды обществу.

Как установлено актом обследования № 7 от 18 января 2013 года, арендуемый земельный участок свободен от строений, не используется.

Письмом от 28 июня 2013 года № 52-10787/13-43-15 в адрес общества направлена претензия с требованием устранить нарушения договора аренды.

Актом обследования земельного участка от 5 июля 2013 года № 189 установлено, что земельный участок обществом не используется.

11 июля 2013 года департаментом в адрес общества направлены предложения № 52-11600/13-43-15 и № 52-11599/13-43-15 о расторжении договора аренды.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей в спорный период, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

По состоянию на день первой проверки – 18 января 2013 года - со дня заключения спорного договора истекло 8 лет и 2 месяца.

По состоянию на день второй проверки – 5 июля 2013 года – со дня заключения спорного договора истекло 8 лет и 6 месяцев.

При определении времени, необходимого для освоения земельного участка, апелляционный суд установил следующее. Как следует из представленных ответчиком доказательств, общий срок, в течение которого были выполнены изыскательские и проектные работы, составляет 78 календарных дней (топографическая съемка по договору на выполнение топографо-геодезических работ № 12-517ГИС от 25 декабря 2012 года – 10 рабочих дней, разработка проектной документации по договору на производство проектных работ от 9 января 2013 года – 35 рабочих дней, инженерная разведка местности по договору № 11/02-05 от 11 февраля 2013 года – 15 дней). Срок выполнения строительных работ по объекту (гостиничный комплекс), по которому на основании указанных договоров была разработана проектная документация, пунктом 5.4.1 договора подряда № К 11/11.13 от 11 ноября 2013 года определен продолжительностью 90 дней; разрешение на строительство данного объекта № RU 23306000-3214-р от 29 января 2014 года выдано сроком на семь месяцев.

В силу изложенного апелляционный суд приходит к выводу о том, что время, необходимое для освоения спорного земельного участка путем строительства отеля (включая разработку проектной документации), составляет 10 месяцев.

При исключении данного времени из срока, истекшего на день второй проверки (5 июля 2013 года), следует, что спорный земельный участок не использовался в течение 7,5 лет, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей в спорный период, является основанием прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя.

Доказательства существования стихийных бедствий, исключавших освоение спорного земельного участка путем строительства на нем отеля в период со дня заключения договора до 5 июля 2013 года ответчиком не представлены.

Заявитель апелляционной жалобы указывает на то, что строительству отеля препятствовало отнесение спорного земельного участка к рекреационной зоне, что исключало возможность застройки земельного участка в соответствии с разрешением на строительство № RU-2330600-533/1-р по причине того, что площадь объекта строительства, на который было получено указанное разрешение (18 470 кв.м) превышала предельно допустимые нормы застройки территории парка (рекреационная зона), установленные пунктом 6 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утв. Решением городской Думы Краснодара № 19 от 30 января 2007 года. Данный довод подлежит отклонению в силу следующего.

Из материалов дела не следует, что отнесение спорного земельного участка к рекреационной зоне имело место путем изменения зонирования после заключения договора аренды.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в редакции, действовавшей на день выдачи разрешения на строительство № RU-2330600-533/1-р, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие

проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации осуществляется застройщиком либо привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом. Во втором случае последние выполняют проектную документацию в рамках договора на выполнение проектных работ по заданию застройщика.

В силу изложенного несоответствие разрешения на строительство, основанного на разработанной ответчиком (по его заданию) проектной документации, нормам застройки рекреационной зоны, не может рассматриваться как обстоятельство, исключающее возможность застройки арендованного земельного участка по причинам, не зависящим от арендатора. При разработке проектной документации ответчик мог и должен был обеспечить соответствие проектной документации установленным уполномоченным органом местного самоуправления нормам застройки.

При таких обстоятельствах материалами дела подтверждается, что на день принятия судом первой инстанции решения по настоящему делу, существовало предусмотренное подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей в спорный период, основание прекращения аренды спорного земельного участка по инициативе арендодателя (не освоение земельного более трех лет), а также соблюдение истцом нормативно установленной процедуры расторжения спорного договора в судебном порядке (предупреждение о необходимости устранения нарушений договора и последующая претензия с требованием о расторжении договора).

Установленное подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период) основание расторжения договора аренды земельного участка в виде неосвоения последнего направлено на защиту, в первую очередь, публичных интересов при использовании находящихся в публичной собственности земель (обеспечение эффективности такого использования), в силу чего характер нарушения права арендодателя-публичного собственника подлежит оценке с точки зрения публичных интересов.

Поскольку муниципальное образование город Краснодар, передав спорный земельный участок в аренду в декабре 2004 году для строительства и эксплуатации отеля, было вправе рассчитывать на то, что по истечении необходимого для его (земельного участка) освоения времени будет осуществляться общественно-полезная деятельность в виде оказания гостиничных услуг гражданам, постольку неосвоение земельного участка по состоянию на 2013 год свидетельствует о том, что арендодатель (муниципальное образование город Краснодар) в значительной степени был лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении спорного договора аренды. Данное обстоятельство позволяет оценить спорное нарушение права арендодателя в качестве существенного (пункт 2 статьи 450 ГК РФ).

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что 29 января 2014 года им было получено разрешение на строительство № RU 23306000-3214-р, не свидетельствует о необоснованности содержащихся в решении от 30 декабря 2013 года (резольтивная часть объявлена в судебном заседании 5 декабря 2013 года)

выводов, поскольку на день разрешения спора данное доказательство не существовало и не могло быть принято судом во внимание. Кроме того, как следует из статьи 619 ГК РФ, а также смысла пункта 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» право арендодателя требовать расторжения договора аренды по основанию порока поведения арендатора, возникшее в силу неисполнения требования арендодателя об устранении соответствующего нарушения в разумный срок, не прекращается в случае устранения арендатором нарушения по истечении такого срока, если иск о расторжении договора был предъявлен арендодателем в разумный срок.

При таких обстоятельствах получение арендатором разрешения на строительство и начало осуществления строительной деятельности на спорном земельном участке после принятия судом первой инстанции решения не свидетельствует о прекращении права арендодателя требовать расторжения спорного договора на день разрешения спора.

Представленные ответчиком доказательства наличия на спорном земельном участке объекта незавершенного строительства (12%), право собственности на который зарегистрировано за ответчиком 7 марта 2014 года (то есть спустя более трех месяцев разрешения спора в судебном заседании 5 декабря 2013 года), не свидетельствуют о существовании обстоятельств, исключающих право арендодателя требовать досрочного расторжения договора аренды, поскольку в силу выраженного в постановлении Президиума ВАС РФ от 15 февраля 2011 года № 14381/10 по делу № А40-161960/09-150-1092 толкования правовых норм, являющегося общеобязательным и подлежащим применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел, реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды и прекращение договора аренды земельного участка не нарушают 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; 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 ЗК РФ.

Довод о необоснованности решения суда первой инстанции в части сохранения обеспечительных мер до фактического исполнения решения в апелляционной жалобе не приведен, в силу чего в соответствии с выраженной в пункте 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 28 мая 2009 года № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» правовой позицией у апелляционного суда отсутствует полномочие по переоценке данного вывода суда первой инстанции.

Довод апелляционной жалобы о допущенных судом первой инстанции процессуальных нарушениях, выраженных в том, что удалившись в совещательную комнату для рассмотрения заявленных сторонами ходатайств (истца – об уточнении основания иска, ответчика – об отложении судебного разбирательства), суд первой инстанции по возвращении объявил резолютивную часть решения, подлежит отклонению, поскольку не свидетельствует о нарушениях

норм процессуального права, которые в силу статьи 270 АПК РФ являются основанием отмены судебного акта.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что основания для отмены или изменения решения суда по доводам апелляционной жалобы отсутствуют. Нарушения процессуального права, определенные частью 4 статьи 270 АПК РФ в качестве безусловных оснований отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлены.

Расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежат отнесению на заявителя жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 30 декабря 2013 года по делу № А32-24934/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

В.В. Ванин

Судьи

О.А. Еремина

Б.Т. Чотчаев