



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г. Самара, ул. Самарская, 203Б, тел. (846) 207-55-15

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

29 декабря 2022 года

Дело № А55-24213/2022

Резолютивная часть решения объявлена 22 декабря 2022 года

Полный текст решения изготовлен 29 декабря 2022 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе Судьи Кулешовой Л.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кротовым А.И.

рассмотрев в судебном заседании 22 декабря 2022 года дело по заявлению

ООО «Сервис Тензоприбор» ИНН: 6317122619

к Департаменту управления имуществом г.о. Самара ИНН:6315800001

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований

– Главу г.о. Самара

о признании недействительным ненормативного акта

при участии в заседании

при участии:

от заявителя – Денисов В.М. – директор, паспорт;

от заинтересованного лица – Рязанов С.С. по доверенности от 18.04.2022.

от главы – не яв., извещен,

установил:

ООО «Сервис Тензоприбор» (далее – Заявитель, общество, арендатор) обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором в связи с уточнением в рамках ст. 49 АПК РФ просит признания недействительным ненормативного правового акта - уведомления департамента управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент, заинтересованное лицо, арендодатель) от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора аренды земельного участка № 027075з от 27.06.2006, ссылаясь на то, что в силу п.1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ имеет право пользования земельным участком как собственник помещения в здании, расположенном на спорном земельном участке.

Общество считает, что оспариваемое уведомление Департамента от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора аренды и освобождении арендуемого земельного участка является незаконным и необоснованным, противоречащим действующему законодательству, нарушающим права и законные интересы Общества по следующим основаниям.

Обществу на праве собственности принадлежит нежилое помещение, расположенное в здании по адресу г. Самара, ул.Венцека, д. 56, литера А3: 1 этаж комнаты № 16-19, 2 этаж комнаты № 19, 20.

Ранее вышеуказанная собственность принадлежала ОАО «Ремонт весоизмерительных приборов» на основании свидетельства о регистрации права от 27.09.2001, выданного на основании договора купли-продажи №815 от 20.11.2000. Право собственности переоформлено на реорганизованное (преобразованное) Общество в 2018 году. Вышеуказанное здание используется Обществом в целях ведения предпринимательской деятельности, является юридическим адресом Общества в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ.

Таким образом, учитывая заключение договора в 27.06.2006, право собственности на

помещения, расположенные в здании по адресу г. Самара, ул.Венцека, д. 56, литера 3 принадлежали Обществу еще до заключения договора аренды. Остальные помещения принадлежат другим лицам, не связанными с Обществом.

Таким образом, Общество не имеет возможности «освобождения» земельного участка от принадлежащих Обществу помещений в здании, так как снос данных помещений приведен к сносу всего здания, помещения в котором принадлежат другим лицам.

Учитывая вышеизложенное, заявленное требование представляется неисполнимым, незаконным, а также ущемляет права и законные интересы заявителя.

Действующее законодательство РФ не предусматривает такое основание для сноса принадлежащего на праве собственности юридическому лицу помещения в связи с расторжением договора аренды на земельный участок, на котором расположены вышеуказанные помещения.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2011 № 10661/10, согласно которой если на земельном участке, предоставленном в аренду, находится объект недвижимости, к спорным правоотношениям статья 622 ГК РФ не может быть применима и служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка, поскольку иск, удовлетворение которого предполагает снос этого объекта, не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате арендуемого земельного участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договоров аренды.

Требование об освобождении земельного участка, т.е. сносе здания, существенным образом нарушает права и интересы Общества.

Вышеуказанная позиция подтверждается судебной практикой:

- Постановление ФАС Московского округа от 07.10.2004 № КА-А40/8688-04 по делу № А40-38257/03-79-209.

К участию в деле, на основании ст. 51 АПК РФ, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора был привлечен Глава г.о. Самара.

Заявитель в судебном заседании поддержал требования по доводам, изложенным в заявлении.

Департамент не согласен с заявленными требованиями, считает их неподлежащими удовлетворению, в связи с тем, что отказ от договора, заключенного на неопределенный срок, является безусловным правом и обусловлен исключительно волей арендодателя на отказ от договора, а также то, что уведомление об отказе от договора аренды было направлено арендодателем именно по адресу места нахождения арендатора, указанному в ЕГРЮЛ, можно сделать вывод о соблюдении со стороны Департамента предусмотренного законом порядка одностороннего отказа от договора аренды земельного участка, и основания для удовлетворения заявления ООО «Сервис Тензоприбор» к Департаменту о признании незаконным решения Департамента уведомления Департамента от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора аренды земельного участка № 027075з от 27.06.2006, отсутствуют.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Исследовав материалы дела, оценив доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, выслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Как следует из материалов дела между Комитетом по управлению имуществом г. Самары (в дальнейшем переименованным в Департамент управления имуществом городского округа Самара) и ОАО «Ремонт весоизмерительных приборов» (в дальнейшем путем реорганизации (преобразование) ставшим ООО «Сервис Тензоприбор») заключен

договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № 027075з от 27.06.2006 (далее - договор).

В соответствии с п. 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок, находящийся по адресу г. Самара, ул. Венцека, д. 56, площадью 750,8 кв. м. (пропорциональной площадью 70,6 кв. м.).

Границы участка обозначены на прилагаемой к договору кадастровой карте, план участка, который является неотъемлемой частью договора. (л.д. 23-24).

Договорные обязательства исполнялись сторонами в соответствии с его условиями с момента заключения.

В пункте 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - Постановление N 73) разъяснено, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность.

Согласно правилу "эстоппель" сторона, подтвердившая каким-либо образом действие договора, не вправе ссылаться на незаключенность этого договора.

Таким образом, несмотря на отсутствие кадастрового учета земельного участка, договор аренды является заключенным. Основные характеристики предмета аренды определены в плане, являющемся неотъемлемой частью договора.

Поскольку в договоре не указан срок его действия, следует считать его заключенным на неопределенный срок.

В адрес ООО «Сервис Тензоприбор» поступило уведомление Департамента управления имуществом городского округа Самара от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора на основании п. 2 ст. 450.1 ГК РФ, п. 2 ст. 610 ГК РФ, в котором арендодатель требует освободить арендуемый земельный участок от объекта, расположенного на нем, и сдать его по акту приема-передачи в соответствии со ст. 622 ГК РФ, п. 5.8 договора.

Не согласившись с вышеуказанным уведомлением Обществом в адрес Департамента направлено возражение от 27.05.2022 № 7, в котором просило отозвать уведомление об отказе от договора аренды от 05.05.2022 № 15-07-30/17899, т.е. отказаться от решения о расторжении договора аренды.

В ответ на возражение от 27.05.2022 № 7 Департаментом представлено письмо от 20.07.2022 № 15-07-30/29109, согласно которому в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ Департамент имеет право на расторжение договора, а также что согласно п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ Общество имеет право на заключение договора аренды в связи с нахождением на данном земельном участке здания, принадлежащего Обществу.

Данные обстоятельства явились основанием для обращения заявителя в Арбитражный суд Самарской области с настоящим заявлением.

Департамент в обоснование правомерности оспариваемого уведомления ссылается на наличие у него права на отказ от договора, заключенного на неопределенный срок, которое обусловлена исключительно волей арендодателя на отказ от договора. Также Департамент указывает на ненадлежащий способ защиты права, полагая, что в данном случае отсутствуют основания для рассмотрения дела по правилам главы 24 АПК РФ. Департамент указывает на наличие в здании иных собственников нежилых помещений, которые вправе претендовать на земельный участок. Кроме того, в последнем судебном заседании Департаментом представлено письмо в адрес заявителя от 14.12.2022 № 15-07-30/31482, в котором указано на недействительном абзаца четвертого оспариваемого уведомления об освобождении земельного участка.

Однако данные доводы заинтересованного лица не могут быть признаны судом состоятельными.

Как следует из материалов дела на арендуемом земельном участке расположен объект недвижимости – здание с кадастровым номером 63:01:0816005:585, в котором находится нежилое помещение площадь 126,9 кв.м. кадастровый номер 63:01:0816005:1031, принадлежащее на праве собственности ООО «Сервис Тензоприбор», что подтверждается выпиской из ЕГРН. (л.д. 7-10).

В соответствии со статьей 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются, в числе прочего, на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Статьей 39.6 ЗК РФ определены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов. По общему правилу, закрепленному в пункте 1 названной статьи ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Исключения из данного правила предусмотрены в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ. В том числе, договор аренды заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (пункт 2 статьи 39.20 ЗК РФ).

При этом исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" (далее - постановление Пленума N 11)).

Как разъяснено в пункте 19 постановления Пленума N 11 при рассмотрении споров, связанных с приобретением таких земельных участков упомянутыми лицами, необходимо исходить из того, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора.

В данном случае договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора заключен с ООО «Сервис Тензоприбор» - собственником помещения, находящегося в здании, расположенном на земельном участке. С собственниками иных помещений договор аренды земельного участка заключен не был.

При этом в п. 1.2 договора предусмотрено условие о согласии сторон на вступление

в договор иных правообладателей помещений в здании, находящемся на участке, на основании дополнительного соглашения к данному договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор на стороне арендатора. (л.д. 11).

Таким образом, договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № 027075з от 27.06.2006 не препятствует вступлению в сделку иных правообладателей помещений в здании. В связи с чем доводы Департамента об ущемлении прав этих лиц являются несостоятельными.

В ходе судебного разбирательства Департаментом не представлено иных доводов, помимо ссылок на безусловное право на отказ от договора, заключенного на неопределенный срок, и необходимость предоставления права на заключение договора аренды иным собственникам помещений в здании.

Однако при этом Департаментом не были представлены доказательства направления в адрес заявителя и иных собственников нового договора аренды земельного участка.

При таких обстоятельствах оспариваемый отказ не соответствует положениям статьи 39.20 ЗК РФ и нарушает права заявителя как собственника нежилого помещения в здании, расположенном на арендованном земельном участке, поскольку вынуждает его использовать земельный участок без правовых оснований.

В силу пункта 4 статьи 450.1 Гражданского кодекса сторона, которой указанным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В соответствии с п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении" (далее - постановление Пленума N 54) при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны. Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения (п. 2 ст. 10, п. 2 ст. 168 ГК РФ).

Приведенные разъяснения направлены на формирование у участников гражданского оборота разумного и добросовестного поведения при установлении, исполнении и прекращении обязательств, в том числе, при одностороннем отказе стороны от договора.

В силу части 3 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

С учетом императивного положения закона о недопустимости злоупотребления правом возможность квалификации судом действий лица как злоупотребление правом не зависит от того, ссылалась ли другая сторона спора на злоупотребление правом противной стороной.

Суд вправе по своей инициативе отказать в защите права злоупотребляющему лицу, что прямо следует и из содержания пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В абзацах 3 и 4 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права

и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе, в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением от 01.12.2022 суд предложил лицам, участвующим в деле, дать оценку добросовестности поведения Департамента с учетом последствий для собственника помещения в здании в отсутствие законных оснований для пользования земельным участком с учетом положений п. 1 ст. 353 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ, а также с учетом потерь бюджета при лишении заявителя статуса легитимность арендатора.

Заявитель в пояснениях указывает, что действия Департамента по одностороннему отказу от договора аренды приведут к правовой неопределенности его правового статуса, невозможности пользоваться земельным участком на законных основаниях и, как следствие, привлечение к административной и иной ответственности, возможные репутационные риски и т.д.. В свою очередь муниципальное образование лишается соответствующих поступлений в бюджет в виде арендных платежей.

Со стороны Департамента не поступили пояснения относительно обстоятельств, связанных с реализацией заинтересованных лицом законного безусловного права на односторонний отказ от договора аренды при наличии у заявителя встречного исключительного законного права на пользование земельным участком как собственника помещения в здании, расположенном на этом участке.

Согласно разъяснениям, содержащимся в последнем абзаце пункта 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.11.2008 N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации" как следует из статьи 10 ГК РФ, отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление. Таким образом, непосредственной целью названной санкции является не наказание лица, злоупотребившего правом, а защита прав лица, потерпевшего от этого злоупотребления.

Следовательно, для защиты нарушенных прав потерпевшего суд может не принять доводы лица, злоупотребившего правом, обосновывающие соответствие своих действий по осуществлению принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства. Поэтому упомянутая норма закона может применяться как в отношении истца, так и в отношении ответчика.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии оснований для признания одностороннего отказа Департамента от договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора совершенным со злоупотреблением правом по отношению к заявителю.

Доводы Департамента о ненадлежащем способе защиты права не могут быть признаны судом в качестве основания для отказа в удовлетворении заявленных требований.

В абзаце третьем пункта 3 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2012 N 2665/2012 и от 24.07.2012 N 5761/2012 судам разъяснено, что в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты, при очевидности преследуемого им материально-правового интереса, суд не должен отказывать в иске ввиду

неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению.

Отказ в иске со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты (при формальном подходе к квалификации заявленного требования) недопустим, поскольку не обеспечивает разрешение спора, определенность в отношениях сторон, баланс их интересов и стабильность гражданского оборота в результате рассмотрения одного дела в суде, что способствовало бы процессуальной экономии и максимально эффективной защите прав и интересов всех причастных к спору лиц.

По смыслу разъяснений, изложенных в пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", арбитражный суд не связан правовой квалификацией истцом заявленных требований (спорных правоотношений), а должен рассматривать иск исходя из предмета и оснований (фактических обстоятельств), определяя по своей инициативе круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, а также решить, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении.

В рассматриваемом случае заявителем оспаривается односторонний отказ Департамента как арендодателя от договора аренды, который в силу ст. 153 ГК РФ является сделкой, так как направлен на прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с разъяснениями пункта 14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении" при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны. Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения в силу пункта 2 статьи 10, пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что уведомление Департамента управления имуществом городского округа Самара от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора аренды земельного участка № 027075з от 27.06.2006, является недействительным и нарушающим исключительные права заявителя. В связи с чем требования заявителя подлежат удовлетворению с отнесением расходов по госпошлине на Департамент.

Руководствуясь ст. 110, 167-170, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Требования ООО «Сервис Тензоприбор» удовлетворить.

Признать недействительным уведомление Департамента управления имуществом городского округа Самара от 05.05.2022 № 15-07-30/17899 об отказе от договора аренды земельного участка № 027075з от 27.06.2006.

Взыскать с Департамента управления имуществом г.о. Самара в пользу ООО «Сервис Тензоприбор» расходы по государственной пошлине в размере 3000 рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный

суд Самарской области.

Судья _____ / Л.В. Кулешова _____

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 14.12.2021 2:10:37

Кому выдана Кулешова Лидия Васильевна