



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 89-КГ16-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 ноября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

Председательствующего Горшкова В.В.
судей Гетман Е.С., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Тобольска к Твардовской О.И. о взыскании арендной платы, по кассационной жалобе Твардовской О.И. на решение Тобольского районного суда Тюменской области от 21 сентября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 14 декабря 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Тобольска обратилась в суд с иском к Твардовской О.И. о взыскании арендной платы, мотивируя свои требования тем, что между сторонами 29 июня 2012 года заключен договор № [REDACTED] аренды земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] для индивидуального жилищного строительства сроком на 5 лет. Соглашением № [REDACTED] от 27 февраля 2015 года договор аренды расторгнут. Пунктом 4.2 Договора установлены сроки для внесения арендной платы, которая должна вноситься ежеквартально в сроки до 15 февраля - за первый квартал, до 15 мая - за второй квартал, до 15 августа - за третий квартал, до 15 ноября - за четвертый. Обязанность по внесению

арендной платы по состоянию за период с 1 января 2013 года по 27 февраля 2015 года Твардовской О.И. не исполнена.

Ответчица в судебном заседании исковые требования признала в части не внесения арендной платы в период с 7 апреля 2014 г. по 27 февраля 2015 г., просила отказать в удовлетворении остальной части исковых требований.

Решением Тобольского районного суда Тюменской области от 21 сентября 2015 г. исковые администрации г. Тобольска требования удовлетворены в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 14 декабря 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Твардовской О.И. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В связи с поданной Твардовской О.И. 23 июня 2016 г. кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 22 июля 2016 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 17 октября 2016 г. кассационная жалоба Твардовской О.И. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом, для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 14 декабря 2015 г.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что 29 июня 2012 года между Администрацией города Тобольска (арендодателем) и Твардовской О.И. (арендатором) заключен договор аренды № [REDACTED] 2 земельного участка, площадью [REDACTED] кв.м., с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу:

Тюменская область, ■■■■■■■■■■: ■■■■■, для индивидуального жилищного строительства сроком на 5 лет.

Письмом председателя комитета по градостроительной политике администрации г. Тобольска от 11 сентября 2013 г. № 01-12/6320-13-2828 Твардовской О.И. отказано в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома по адресу: ■■■■■■■■■■, в связи с несоответствием предоставленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Вступившим в законную силу решением Тобольского районного суда Тюменской области от 16 октября 2013 г., установлена незаконность действий арендодателя путем ограничения права пользования земельным участком, повлекших нарушение прав Твардовской О.И. как арендатора и невозможность осуществления ею обязанностей, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 615 гражданского кодекса Российской Федерации) в отношении данного имущества.

7 апреля 2014 года комитетом по градостроительной политике администрации г. Тобольска, на основании решения Тобольского районного суда Тюменской области от 16 октября 2013 г., Твардовской О.И. разрешено строительство индивидуального жилого дома по адресу: ■■■■■■■■■■.

Соглашением от 27 февраля 2015 г. № ■■■■■■■■■■ заключенный 29 июня 2012 года между администрацией г. Тобольска и Твардовской О.И. договор аренды земельного участка расторгнут по соглашению сторон.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком не исполнена предусмотренная договором от 29 июня 2012 г. обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком, в связи с чем требования администрации г. Тобольска о взыскании с Твардовской О.И. задолженности по арендной плате за период с 1 января 2013 г. по 27 февраля 2015 г. в размере 273 000 рублей и предусмотренной договором аренды неустойки за период с 15 ноября 2012 г. по 27 февраля 2015 г. в размере 33 701 рубль подлежат удовлетворению.

Судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда согласилась с выводами суда первой инстанции, указав, что обстоятельства отказа в выдаче разрешения на строительство не влияют на правоотношения сторон договора аренды земельного участка и обязанность арендатора по внесению арендной платы в условиях действующего договора аренды.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Согласно пункту 3 статьи 405 Гражданского кодекса Российской Федерации должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо

вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (пункт 1 статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, должник не может нести ответственность за неисполнение обязательства в случае, если такое неисполнение было вызвано противоправными действиями кредитора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Из анализа приведенных правовых норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, арендная плата не подлежит взысканию с арендатора в случае, если в результате противоправных действий арендодателя он был лишён возможности пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды или целевым назначением этого имущества.

Юридически значимыми и подлежащими установлению по делу являются обстоятельства, касающиеся обстоятельств передачи арендатору арендованного имущества и возможности распоряжения им в целях, предусмотренных договором аренды.

Как установлено судом, после заключения 29 июня 2012 г. между администрацией г. Тобольска, как арендодателем, и Твардовской О.И., как арендатором, договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства администрация г. Тобольска письмом от 11 сентября 2013 г. отказала Твардовской О.И. в выдаче разрешения на строительство жилого дома на указанном земельном участке.

Вступившим в законную силу решением Тобольского районного суда Тюменской области от 16 октября 2013 г. названный отказ признан незаконным.

Согласно пункту 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

При таких обстоятельствах суду следовало дать оценку тому обстоятельству, что Твардовская О.И. в результате противоправных действий

администрации г. Тобольска была лишена возможности в течение определенного срока использовать арендованный для индивидуального жилищного строительства земельный участок, а также решить вопрос о законности требований об освобождении ответчика от внесения истцу арендной платы за этот срок, что выполнено не было, и судом апелляционной инстанции оставлено без внимания.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 14 декабря 2015 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

На основании изложенного, 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 Тюменского областного суда от 14 декабря 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи