

# Местные власти хотят изъять неиспользуемый участок. Три довода в пользу арендатора

Муниципальные органы часто инициируют расторжение договоров аренды земельных участков, ссылаясь на их неиспользование. Как арендатору защититься от таких требований и избежать потери участка — читайте в статье.

**Е**сли муниципальные органы установят факт неиспользования переданного в аренду участка, они могут инициировать расторжение договора аренды. Отсутствие задолженности по арендной плате в этом случае роли не сыграет.

В рамках подобных споров суд устанавливает не только факт неиспользования земельного участка, но и обстоятельства, препятствующие использованию. При этом у арендатора есть три действенных аргумента, которые помогут сохранить договор.

## Правовые основания для прекращения аренды земельного участка

Чтобы сложившиеся обстоятельства стали основанием для досрочного расторжения договора аренды, суд должен квалифицировать их как существенное нарушение договора (п. 23 постановления Пленума ВАС от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). К случаям такого существенного нарушения относится неиспользование земельного участка по целевому назначению.

На уровне нормативных актов признаки неиспользования установлены только в отношении земель сельскохозяйственного назначения (постановление Правительства от 23.04.2012 № 369). К таким признакам, к примеру, относят отсутствие возделывания сельскохозяйственных культур и обработки почвы, отсутствие на пастбищах выпаса скота. В отношении земель иных категорий таких актов нет.



**Павел Федоров,**  
генеральный директор  
ООО «Компания  
«ЮстПро»



## Кусты и мусор на участке — это аргумент против арендатора

Судебная практика самостоятельно выработала показатели, свидетельствующие о неиспользовании земель иных категорий. К ним относят отсутствие конечного результата предоставления участка в аренду (к примеру, построенного объекта), отсутствие ограждения территории участка, наличие на участке кустарников, деревьев, мусора, заболоченность территории.

Расторжение договора аренды земельного участка осуществляется по общим правилам (ст. 452 ГК), а также в соответствии со специальными нормами об аренде<sup>1</sup>.

Прежде чем обратиться в суд с заявлением о расторжении договора, арендодатель обязан соблюсти претензионный порядок, уведомив арендатора о необходимости исполнения обязательств<sup>2</sup>. Также на арендодателе лежит обязанность предложить арендатору расторгнуть договор<sup>3</sup>. Указанный алгоритм соблюдения претензионного порядка подтверждал еще ВАС<sup>4</sup>.

① ст. 619 ГК

② ст. 619 ГК

③ ст. 452 ГК

④ п. 29 информационного письма Президиума ВАС от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

### Как арендодатели доказывают неиспользование участка

При обосновании иска о досрочном расторжении договора арендодатели ссылаются на ст. 45 и 46 ЗК. Согласно данным нормам, аренда прекращается при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

В качестве доказательств арендодатели представляют суду акт осмотра и акт обследования, которые по своей сути не различаются, а также фотографии местности.

У арендатора нет возможности признать акты осмотра и обследования недействительными, поскольку они не влекут правовых последствий. В одном из дел суд указал, что оспариваемый акт является носителем информации в отношении результатов осмотра земельных участков и не содержит указаний на необходимость осуществления каких-либо действий. Обжалование таких документов действующим процессуальным законодательством не предусмотрено<sup>5</sup>.

Что касается использования фотографий, то суды принимают их в качестве доказательств, подтверждающих доводы истца. Арендатор может настаивать на отсутствии доказательственной силы у таких фотографий по причине их производства без участия

⑤ постановление АС Дальневосточного округа от 12.05.2016 по делу № А59-2936/2015

арендатора. Следовательно, запечатленный на фотографии земельный участок может не являться спорным объектом. Но суды к такой позиции относятся скептически.

Встречаются ситуации, когда суд обязывает стороны составить совместный акт осмотра с приложением фотографий<sup>6</sup>. В этом случае фотографии будут являться бесспорным доказательством.

<sup>6</sup> решение АС Московской области от 06.02.2018 по делу № А41-90029/17

## Аргументы арендатора

Чтобы сохранить договор аренды, арендатор должен активно пользоваться предоставленными ему процессуальными правами. При отсутствии аргументированной позиции с представленными доказательствами суд с большой долей вероятности расторгнет договор<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> решения АС Московской области от 26.07.2017 по делу № А41-49776/17, от 29.11.2017 по делу № А41-73022/17

**1. Досудебный порядок.** Несоблюдение арендодателем претензионного порядка расторжения договора повлечет оставление искового заявления без рассмотрения. В этой связи арендатору стоит обратить внимание не только на его соблюдение, но и на содержание претензии. Она должна содержать недвусмысленное предложение расторгнуть договор. Если из претензии следует, что арендодатель требует исполнить обязательство, но не предлагает расторгнуть договор, суд откажет в удовлетворении иска<sup>8</sup>.

Если арендатор не получит претензию по вине органов почтовой связи, досудебный порядок не будет соблюден. В таких случаях суд оставляет иск без рассмотрения<sup>9</sup>.

Следовательно, сохранить договор можно при нарушении арендодателем претензионного порядка его расторжения, на что арендатору необходимо указать. Однако такое нарушение позволит лишь отсрочить расторжение.

**2. Освоение участка.** Сохранению договора будут способствовать обстоятельства, препятствующие использованию участка либо свидетельствующие о подготовке к его использованию.

Под освоением земельного участка понимается подготовительный этап, предшествующий началу использования участка. В этой связи суды принимают во внимание, что законодательство разделяет два понятия: «освоение земельного участка» и «использование земельного участка».

Трехлетний период неиспользования земельного участка по назначению, по истечении которого арендодатель имеет право расторгнуть договор, не включает время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных

<sup>8</sup> постановление ФАС Уральского округа от 23.10.2012 по делу № А60-7158/2012

<sup>9</sup> постановление АС Дальневосточного округа от 23.06.2015 по делу № А04-9326/2014

### На заметку

Претензия должна содержать предложение расторгнуть договор.



## Основной довод для сохранения договора аренды — освоение земельного участка

бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование<sup>10</sup>.

При наличии неопровержимых доказательств неиспользования участка арендатор может сохранить договор, подтвердив факт его освоения. Арендатор может не опровергать доводы арендодателя, пытаясь подтвердить обстоятельства, препятствующие использованию участка. В конечном итоге арендодатель вынужден будет принять правила игры арендатора. В основе такого способа защиты лежит логический прием — подмена основания.

Если земельный участок предоставлялся под строительство, то подтверждением освоения станет подготовка необходимой документации, без которой осуществить строительство невозможно. К такой документации относятся проект планировки территории, градостроительный план участка, разрешение на строительство<sup>11</sup>. Также об освоении земельного участка свидетельствуют полученные арендатором технические условия присоединения к электрическим сетям, договор энергоснабжения.

Если арендатору удастся подтвердить обстоятельства освоения земельного участка, суд откажет в удовлетворении иска, даже установив факт его неиспользования (отсутствие ограждения, наличие мусора, кустарников и деревьев на участке)<sup>12</sup>.

В целях сохранения договора аренды целесообразно доказывать максимально долгий срок освоения участка, поскольку только по его окончании начинает течь срок неиспользования.

**3. Недостатки земельного участка.** Арендатор имеет право обосновывать неиспользование участка недостатками, за которые несет ответственность арендодатель<sup>13</sup>. В этом случае речь об освоении не идет.

При рассмотрении спора о расторжении договора аренды суд установил, что по территории участка проходит подземный газопровод высокого давления, о котором арендатор не был поставлен в известность при заключении договора. Кроме того, суд установил факт наложения границ земельного участка на дорогу. Эти обстоятельства привели к необходимости изменения границ участка, что стало причиной задержки в его освоении и неиспользования<sup>14</sup>.

Следовательно, наличие у земельного участка недостатков, которые не только лишают возможности использовать его, но и влияют на срок освоения, также позволит сохранить договор аренды ●

<sup>10</sup> подп. 4 п. 2 ст. 45, ст. 46 ЗК

<sup>11</sup> ст. 42, 44, 51 ГрК

<sup>12</sup> решения АС Московской области от 20.10.2017 по делу № А41-73020/17, от 27.12.2017 по делу № 41-68597/17

<sup>13</sup> ст. 612 ГК

<sup>14</sup> решение АС Московской области от 14.02.2018 по делу № А41-96888/17

### На заметку

Обстоятельства, свидетельствующие об освоении участка, зависят от вида разрешенного использования.