

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС15-1332

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

«02» марта 2015г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Маненков А.Н., изучив кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью АгроСтроительный Холдинг «БашКапиталИнвест», г. Уфа, на постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2014, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.11.2014 по делу №А07-5832/2014 по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью АгроСтроительный Холдинг «БашКапиталИнвест» о признании договора аренды земельного участка ничтожным и применении последствий ничтожности сделки,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью АгроСтроительный Холдинг «БашКапиталИнвест» (далее – ООО «БашКапиталИнвест») обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Закрытому акционерному обществу «ИКС 5 Недвижимость» (далее – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»), Управлению по земельным ресурсам администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Управление), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее - Управление Росреестра) о признании договора аренды земельного участка от 28.05.2013 №522-13 ничтожным; применении последствий ничтожности сделки путем обяания ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» освободить земельный участок с кадастровым номером 02:55:020511:40, расположенный по адресу: ул. Маршала Жукова в Октябрьском р-не городского округа город Уфа Республики Башкортостан и передать его администрации; обяании Управления Росреестра отменить запись

об ограничении (обременении) права по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020511:40, сделанную на основании договора аренды от 28.05.2013 № 522-13 (с учетом привлечения соответчиков по ходатайству истца в порядке ст. 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определением суда от 21.05.2014).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 11.06.2014 исковые требования удовлетворены частично. Суд признал договор от 28.05.2013 № 522-13 недействительным и применил последствия недействительности сделки в виде обязанности ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» освободить земельный участок с кадастровым номером 02:55:020511:40. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 28.11.2014, решение суда отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Истец обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, нарушение норм процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Ознакомившись с доводами заявителя, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, на основании постановления Главы администрации от 18.08.2010 № 4793 «О проведении торгов по продаже права

на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:55:020511:40, расположенного в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, по улице Маршала Жукова, для строительства торгово-развлекательного комплекса» на торги было выставлено право на заключение договора аренды для строительства торгово-развлекательного центра.

Участниками торгов признаны ЗАО «ИКС 5 Недвижимость», ЗАО «Ремтрансавто», ООО «БашКапиталИнвест».

В соответствии с протоколом № 1 об итогах аукциона от 08.10.2010 между Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» заключен договор аренды от 19.10.2010 № 38/Т земельного участка с кадастровым номером 02:55:020511:40 площадью 20 613 кв. м, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Маршала Жукова (далее – земельный участок), для целей осуществления проектирования и строительства торгово-развлекательного комплекса ориентировочной площадью планируемых к строительству объектов 50 000 кв. м, на срок с 08.10.2010 по 08.04.2013.

Поскольку в сроки, установленные вышеназванным договором аренды, завершение строительства не представлялось возможным, 06.12.2012 ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» обратилось с заявлением о продлении срока действия договора аренды земельного участка.

Постановлением Главы администрации от 08.05.2013 № 2150, с учетом изменения его редакции постановлением Главы администрации от 06.02.2014 № 395, ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» предоставлен указанный земельный участок в аренду сроком на три года для завершения строительства торгово-развлекательного комплекса.

Стороны 22.05.2013 подписали соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 19.10.2010 № 38/Т-10 с 08.05.2013.

Между управлением и обществом «ИКС 5 Недвижимость» 28.05.2013 заключен договор № 522-13 аренды указанного земельного участка для строительства торгово-развлекательного комплекса на срок с 08.05.2013 по 08.05.2016.

Государственная регистрация договора произведена 18.06.2013, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 01.07.2013.

Ссылаясь на то, что договор аренды от 28.05.2013 № 522-13, заключенный без проведения торгов, не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, как участника торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка, ООО «БашКапиталИнвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований суды апелляционной и кассационной инстанций, руководствовались статьями 447, 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, статьей 30, 35, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пришли к выводу об отсутствии оснований считать оспариваемый договор не соответствующим закону.

Кроме того, в качестве самостоятельного основания для отказа в удовлетворения заявленных исковых требований суды апелляционной и кассационной инстанций указали на отсутствие нарушенных прав ООО «БашКапиталИнвест», которые могли быть восстановлены избранным способом защиты.

Доводы ответчика направлены на иную оценку доказательств по делу и оспаривание выводов судов по обстоятельствам спора, не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, которые могли повлиять на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

В силу части 3 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

На основании статьи 104 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подпункта 1 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации ответчику следует возратить излишне уплаченную государственную пошлину в размере 3 000 рублей.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8, 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

в передаче кассационной жалобы Общества с ограниченной ответственностью АгроСтроительный Холдинг «БашКапиталИнвест» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Возратить обществу с ограниченной ответственностью АгроСтроительный Холдинг «БашКапиталИнвест» из федерального бюджета 3 000 (три тысячи) рублей государственной пошлины, перечисленной по квитанции от 22.01.2015. Выдать справку на возврат государственной пошлины.

Судья

А.Н. Маненков