

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-3863

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 июня 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В. изучила кассационную жалобу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Москва) от 26.01.2015 № 06/411 на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25.07.2014 по делу № А41-1420/2012 Арбитражного суда Московской области

по иску общества с ограниченной ответственностью «АльфаБест-Пушкино» (Московская область, Пушкинский район, далее – общество) к Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства (Москва, далее – фонд) о признании недействительным аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровым номером 50:08:010208:12, площадью 34 200 кв.м., с кадастровым номером 50:08:010207:12, площадью 36 400 кв.м., расположенных в восточной части г. Истра Истринского района Московской области, состоявшегося 26.01.2011; признании недействительным заключенного по итогам аукциона между обществом и фондом договора от 28.01.2011 № ДЗ-1 аренды земельных участков с кадастровым номером 50:08:010208:12, площадью 34 200 кв.м., с кадастровым номером 50:08:010207:12 площадью 36 400 кв.м.,

расположенных в восточной части г. Истра Истринского района Московской области; обязанности фонда в десятидневный срок со дня вступления в силу решения суда принять от общества, а обществу передать по акту приема-передачи земельные участки с кадастровым номером 50:08:010208:12, площадью 34 200 кв.м., с кадастровым номером 50:08:010207:12, площадью 36 400 кв.м., расположенные в восточной части г. Истра Истринского района Московской области; обязанности фонда в десятидневный срок со дня вступления в силу решения суда в силу возратить обществу денежные средства в размере 5 160 478 рублей

и по встречному иску фонда к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за 2-4 квартал 2011 года, 1-4 кварталы 2012 года в размере 88 445 124 рублей 63 копейки; неустойки за нарушение сроков внесения арендных платежей за период с 1 квартала 2011 года (в том числе, за период использования земельных участков до осуществления государственной регистрации договора аренды), невнесение арендных платежей за 2-4 кварталы 2011 года, 1-4 кварталы 2012 года, рассчитанную по состоянию на 03.12.2012, в размере 35 028 670 рублей 32 копейки; неустойки за нарушение сроков представления безотзывной банковской гарантии за период с 02.04.2011 по 04.12.2012 в размере 316 337 рублей 34 копейки; расторжении договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 28.01.2011 № ДЗ-1, заключенного между фондом и обществом; обязанности общества не позднее тридцати дней с даты вступления решения суда в законную силу освободить земельные участки общей площадью 70 600 кв.м. (кадастровые номера 50:08:010207:12, 50:08:010208:12), местоположение: Московская область, Истринский район, г. Истра, в восточной части, и передать земельные участки по акту приема-передачи Фонду «РЖС» (с учетом уточнения иска).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация Истринского муниципального района Московской области,

установила:

дела по искам общества и фонда объединены в одно производство определением Арбитражного суда Московской области от 01.03.2012.

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.10.2013 первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Суд апелляционной инстанции пересмотрел дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2014 первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 25.07.2014 оставил в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций со ссылкой на неправильную оценку судами представленных доказательств, а также допущенные нарушения норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы, представления судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основания для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы отсутствуют.

Суды установили, что 26.01.2011 фондом был проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков: с кадастровым номером 50:08:010208:12, площадью 34 200 кв.м.; с кадастровым номером 50:08:010207:12, площадью 36 400 кв.м., для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соответствии с протоколом об итогах аукциона 26.01.2011 № А58-07/2010/2 право на заключение договора аренды названных земельных участков было приобретено обществом, которое уплатило фонду 5 160 478 рублей 66 копеек задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого права аренды.

С обществом заключен договор аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 28.01.2011 № ДЗ-1, в соответствии с которым земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:010208:12 и 50:08:010207:12 были переданы в аренду сроком на 3 года в целях их комплексного освоения, а именно – жилищного строительства на условиях, предусмотренных конкурсной документацией и договором аренды.

В ходе разработки обществом документации по планировке комплексного освоения названных земельных участков было установлено, что участки граничат с территориями заводов: закрытого акционерного общества «Истринский электромеханический завод» (далее – Истринский электромеханический завод) и открытого акционерного общества «ПСО-13» УПТК (далее – ПСО-13).

Санитарно-защитная зона Истринского электромеханического завода составляет 150 метров и в значительной мере накладывается на арендуемые истцом участки.

ПСО-13 имеет класс III по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов» (пункт 7.1.4 Строительная промышленность), располагается адресу: Московская область, г. Истра, ул. Советская, дом 47,

и имеет санитарно-защитную зону в 300 метров, которая практически полностью покрывает предоставленные под жилищное строительство земельные участки.

Условия аукциона не содержали сведений о воздействии промышленных объектов и производств этих заводов на земельные участки, а в соответствии с требованиями действующих СанПиН, осуществление жилищного строительства на территориях, покрываемых санитарно-защитными зонами, запрещено.

Полагая, что истец приобрел право на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства, на которых в действительности осуществлять то строительство, на которое он рассчитывал, не может, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Встречный иск мотивирован ненадлежащим исполнением обществом своих обязательств по внесению арендных платежей по договору, а также непредставлением банковской гарантии, что является существенным нарушением условий договора и основанием для расторжения договора аренды.

Определением Арбитражного суда Московской области от 17.09.2012 была назначена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой установлено, что осуществление жилищного строительства, в параметрах и характеристиках, указанных в «Условиях аукциона» и в концепции застройки, представленной на аукцион обществом, на земельных участках с учетом установленной санитарно-защитной зоны не представляется возможным, так как предполагаемое жилищное строительство должно осуществляться в пределах санитарно-защитной зоны действующего предприятия (ПСО-13); установленная санитарно-защитная зона для предприятия (300 метров) является минимальной (раздел 4/2/); корректировка санитарно-защитной зоны может быть выполнена только в установленном законом порядке; земельные участки, выставленные фондом (кадастровые номера 50:08:010208:12 и 50:08:010207:12) на аукцион, не соответствуют заявленным параметрам (для жилищного строительства).

Осуществление жилищного строительства в объеме не менее 8 500 кв. м. общей площади жилых домов в застройке на земельных участках фонда (кадастровые номера 50:08:010207:12 и 50:08:010208:12), расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, в восточной части общей площадью 7,06 га, представленных обществом на основании договора аренды от 28.01.2011 № ДЗ-1 по результатам аукциона от 26.01.2011 № А58-07/2010/2 для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, с учетом существующих ограничений на градостроительную деятельность в пределах территории земельных участков не представляется возможным, так как не допускается размещение объектов для проживания людей в санитарно-защитной зоне.

Удовлетворяя первоначальный иск, суды, руководствуясь статьями 167, 421, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1, статьей 87 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», экспертным заключением, установили, что арендованные истцом земельные участки находятся в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий; условия аукциона не содержали сведений о воздействии промышленных объектов и производств заводов на данные земельные участки. Вместе с тем, санитарно-защитная зона ПСО-13 составляет 300 метров и почти полностью покрывает спорные земельные участки, санитарно-защитная зона Истринского электромеханического завода составляет 150 метров и в значительной мере накладывается на арендуемые истцом

участки, в связи с чем, осуществление на спорных земельных участках жилищного строительства на условиях, установленных аукционом и договором аренды, не представляется возможным.

Суд пришли к выводу, что фондом не соблюден порядок проведения аукциона, что привело к приобретению истцом права на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства, на которых в действительности осуществлять то строительство, на которое он рассчитывал, нельзя. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровым номером 50:08:010208:12 площадью 34 200 кв.м., с кадастровым номером 50:08:010207:12, площадью 36 400 кв.м., расположенных в восточной части г. Истра Истринского муниципального района Московской области, признан недействительным.

Удовлетворение требований общества исключает удовлетворение встречного иска фонда.

Приведенные в жалобе доводы были предметом исследования и оценки судов нижестоящих инстанций и отклонены ими, в связи с чем, не могут быть признаны основанием для отмены в кассационном порядке оспариваемых судебных актов.

Существенного нарушения норм материального права, а также требований процессуального законодательства, повлиявших на исход судебного разбирательства, судами не допущено.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

отказать Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

М.В. Пронина