

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-10627

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 августа 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационные жалобы Министерства имущественных отношений Архангельской области и общества с ограниченной ответственностью «Строй-Лидер-Инвест» на решение Арбитражного суда Архангельской области от 26.11.2014 по делу № А05-10890/2014, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.06.2015 по тому же делу

по иску заместителя прокурора Архангельской области к Министерству имущественных отношений Архангельской области (г. Архангельск) и обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Лидер-Инвест» (г. Архангельск) о признании недействительным пункта 1 соглашения от 15.03.2012 о внесении изменений в соглашение от 10.06.2011 к договору аренды земельного участка от 10.08.2010 № 4/261 (л), заключенному между ответчиками,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Мэрии города Архангельска (г. Архангельск),

УСТАНОВИЛ:

заместитель прокурора Архангельской области обратился в Арбитражный суд Архангельской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Министерству имущественных отношений Архангельской области (далее - министерство) и обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Лидер-Инвест» (далее - общество) о признании недействительным пункта 1 соглашения от 15.03.2012 о внесении изменений в соглашение от 10.06.2011 к

договору от 10.08.2010 № 4/261 (л) аренды земельного участка, заключенному ответчиками.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 26.11.2014, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2015, иск удовлетворен.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 10.06.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, министерство и общество – ответчики по делу просят отменить указанные судебные акты, как принятые с нарушением норм материального права.

В соответствии с пунктом 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 кассационных 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.

При изучении доводов кассационных жалоб, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу об отсутствии достаточных оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

Суды установили, что на основании договора аренды от 10.08.2010 № 4/261 (л) с учетом соглашения от 10.06.2011 министерство предоставило обществу в аренду земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:050501:33 и 29:22:050501:34 (ранее – земельный участок площадью 12 517 кв. метров с кадастровым номером 29:22:050501:27) для строительства гостиничного комплекса переменной этажности с помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа для хранения легковых автомобилей.

Впоследствии, 15.03.2012, стороны заключили соглашение о внесении изменений в соглашение от 10.06.2011 о внесении изменений в договор аренды от 10.08.2010 № 4/261 (л), которым внесены изменения в пункт 1 соглашения от 10.06.2011 в части указания разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:050501:34. Вид разрешенного использования указанного земельного участка изменен на вид «для строительства жилого комплекса переменной этажности с помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа для хранения легковых автомобилей».

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу, что заключив дополнительное соглашение от 15.03.2012, министерство фактически предоставило обществу земельный участок для жилищного строительства в обход установленной законодательством процедуры торгов.

Руководствуясь статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 166 - 168, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды удовлетворили требования заместителя прокурора Архангельской области и признали недействительным пункт 1 соглашения от 15.03.2012 о внесении изменений в соглашение от 10.06.2011 к договору от 10.08.2010 № 4/261 (л) аренды земельного участка, заключенному ответчиками.

Доводы заявителей о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка произведено на основании распоряжения мэра города Архангельска от 01.12.2011 № 3112р «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в Ломоносовском территориальном округе города Архангельска в квартале, ограниченном пр. Советских космонавтов - ул. Поморской - пр. Новгородским - ул. Карла Либкнехта» (далее – распоряжение № 3112р), не опровергают выводы судов о нарушении порядка предоставления земельного участка под жилищное строительство.

Выводы судов согласуются с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 1756/13.

Общество указывает, что основанием для изменения вида разрешенного использования арендованного земельного участка послужило принятие Архангельской городской думой 13.12.2013 Правил землепользования и застройки, в соответствии с которыми спорный земельный участок входит в зону ДО-05-2-9, исключаящую строительство гостиниц.

Ссылаясь на невозможность использования в настоящее время спорного земельного участка в соответствии с первоначальным видом разрешенного использования – для строительства гостиничного комплекса, общество полагает, что единственным способом для получения возможности дальнейшего использования арендованного участка является внесение изменений в договор аренды.

Между тем при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору министерство, как арендодатель, связано установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

Таким образом, негативные последствия, вызванные утверждением новых Правил землепользования и застройки, не могут служить основанием для предоставления обществу спорного земельного участка без проведения торгов.

Согласно положениям статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение условий, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Доводы министерства о том, что распоряжение № 3112р не признано недействительным, а сведения о новом виде разрешенного использования внесены в государственный кадастр недвижимости, в данном случае не влияют на результат рассматриваемого спора, поскольку изменение вида разрешенного

использования земельного участка, обоснованность которого не оспаривается, повлекло необходимость соблюдения определенной процедуры предоставления этого земельного участка в аренду. Иной подход противоречил бы требованиям закона.

Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Таким образом, оснований для передачи жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационных жалоб Министерства имущественных отношений Архангельской области и общества с ограниченной ответственностью «Строй-Лидер-Инвест» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова