

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-10407

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.10.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Кодекс риэлт эстейт" на постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2015 по делу №А40-6412/2014,

по иску общества с ограниченной ответственностью "Кодекс риэлт эстейт" (г. Москва, далее - общество "Кодекс риэлт эстейт")

к Департаменту городского имущества города Москвы ( г. Москва, далее - ДГИ)

о признании недействительным расторжения договора долгосрочной аренды земельного участка от 28.08.2007 №М-04-033531, оформленного уведомлениями ДГИ № ДГИ-И-20989/13 от 02.09.2013 и № ДГИ-1-109957/13-1 от 28.10.2013, применении последствий недействительности указанной сделки путем восстановления в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации договора № М-04-033531 от 28.08.2007 долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:05004:054, площадью 1300 кв. м, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, Жулебино, мкр. 1А, корп. 55 (с учетом уточнения заявленных требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, - Правительство Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве,

установил:

решением Арбитражного суда города Москвы от 14.10.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2015, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2015 указанные судебные акты отменены, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятым по делу постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2015, общество "Кодекс риэлт эстейт" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушение оспариваемым судебным актом его прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судом норм материального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья 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.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, 28.08.2007 между обществом "Кодекс риэлт эстейт" (арендатор) и Департаментом земельных ресурсов города Москвы (арендодатель) был заключен договор долгосрочной аренды земельного участка № М-04-033531, в соответствии с которым истцу был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:04:05004:054 площадью 1300 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Жулебино, мкр. 1А, корп. 55, для строительства и дальнейшей эксплуатации музыкального салона, сроком на 49 лет с даты его государственной регистрации.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 23.01.2009 регистрационный №77-77-14/013/2007-622 на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 23.07.2008 по делу № А40-31174/2008.

Указав на неисполнение обществом "Кодекс риэлт эстейт" взятых на себя по договору обязательств по осуществлению строительства салона в установленный срок, а также на отсутствие, по истечении пяти лет со дня заключения договора, разрешения на строительство, ДГИ направило ответчику уведомление от 02.09.2013 № ДГИ-И-20989/13 о расторжении договора аренды.

Уведомлением от 28.10.2013 №ДГИ-1-109957/13-1 ДГИ подтвердил принятое им решение о расторжении договора аренды земельного участка в одностороннем порядке досрочно.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества "Кодекс риэлт эстейт" с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции указал на то, что у ДГИ не было законных оснований для расторжения договора в связи с не истечением пятилетнего срока на выдачу разрешения на строительство, поскольку регистрация договора по решению суда была произведена только 23.01.2009 и что двухлетний срок строительства, с учетом даты выдачи градостроительного плана земельного участка, являющегося необходимым документом для выдачи разрешения на строительство, истек 29.08.2014. Данные выводы суда поддержал суд апелляционной инстанции.

Отменяя принятые по делу судебные акты и отказывая в удовлетворении заявленных требований, Арбитражный суд Московского округа обоснованно указал, что в одностороннем порядке заключенный до 1 января 2011 года для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, в силу пункта 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" может быть расторгнут досрочно соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления в случае существенного нарушения условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении, в том числе, в случае неисполнения обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором, а также в случае отсутствия по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство.

Данная норма материального права в отношении земельных участков, переданных в аренду на территории города федерального значения – Москвы, помимо норм Гражданского кодекса Российской Федерации, норм Земельного кодекса Российской Федерации, на основании которых договор аренды земельных участков может быть досрочно расторгнут, является специальной.

Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по указанным в данной норме права основаниям, вне зависимости от того, в силу каких обстоятельств арендатором земельного участка не исполнены взятые на себя по договору обязательства.

Отсутствие разрешения на строительство, неисполнение обязательств по строительству музыкального салона в срок, предусмотренный пунктом 4.3 договора, послужило основанием для направления ДГИ уведомления о досрочном расторжении договора в одностороннем порядке.

Иная оценка заявителем кассационной жалобы обстоятельств спора не свидетельствует о неправильном применении судом норм материального права и не является достаточным основанием для пересмотра судебного акта в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Кодекс риэлт эстейт" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

В.В. Попов

