

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-13232

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02.11.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Воронежской региональной общественной организации инвалидов «Импульс» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.08.2014, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2014, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.06.2015 по делу № А32-2393/2014,

УСТАНОВИЛ:

Воронежская региональная общественная организация инвалидов «Импульс» (далее - общественная организация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее - администрация), Управлению имущественных отношений администрации (далее - управление) о признании недействительными:

- торгов, состоявшихся 23.10.2013, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403021:135, площадью 910 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Приморская, 21 (далее - земельный участок), лот № 2,

- договора аренды земельного участка, заключенный по результату этих торгов, применить реституцию.

Судом к участию в деле в качестве соответчика привлечен Чаплыгин Алексей Викторович.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.08.2014 (с учетом определения от 08.05.2015), оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2014, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.06.2015, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общественная организация просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

По мнению заявителя жалобы, суд, установив нарушение правил проведения торгов, заключающегося в неправомерном определении начальной цены, не применил статью 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса закреплено, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 44 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление Пленумов № 10/22), споры о признании публичных торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

Требуя признания публичных торгов недействительными, истец должен представить суду доказательства нарушения закона при проведении торгов, а

также нарушения его прав, которые будут восстановлены в случае признания торгов недействительными.

21.09.2013 в газете «Прибой» 112 опубликовано извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город-курорт Геленджик, в том числе лот № 2: продажа права на заключение договора аренды спорного земельного участка (водоохранная (500 м) зона Черного моря), разрешенное использование - для размещения гостиницы.

Согласно указанному извещению начальный размер арендной платы за первый год составляет 13 716 221 рубль, «шаг» аукциона - 685 811,05 рублей, срок действия договора - 49 лет.

В разделе 4 извещения указано, что годовой размер арендной платы в случае заключения договора аренды земельного участка по результатам торгов устанавливается на 12 месяцев со дня государственного регистрации заключенного договора. По истечении указанных 12 месяцев размер арендной платы рассчитывается на основании ставки арендной платы от кадастровой стоимости либо ставки от рыночной стоимости земельного участка в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном Правилами № 1126.

Извещение содержит также сведения об условиях участия в торгах и порядке их проведения, условия аукциона.

08 октября 2013 года общественная организация направила управлению (организатору торгов) письмо, в котором, ссылаясь на намерение участвовать в торгах, назначенных на 23.10.2013, просила привести условия торгов в соответствие с законодательством, в том числе в части арендной платы. Правовые основания данного предложения в письме отсутствуют.

Из представленной в материалы дела аукционной документации следует, что к участию в торгах по продаже права на заключение договора аренды спорного земельного участка допущено два претендента, в числе которых общественная организация отсутствует (протокол от 21.10.2013 № 85-2), победителем аукциона по лоту № 2 признан участник торгов Чаплыгин А.В. (протокол от 23.10.2013 № 85-3).

24.10.2013 администрацией и Чаплыгиным А.В. по результатам торгов заключен договор № 4000004751 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403021:135 для целей размещения гостиницы. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 07.11.2013.

Полагая, что установление рыночной оценки годового размера арендной платы равной цене права аренды является незаконным условием проведения торгов, что привело к отказу истца от участия в них, а размер годовой арендной платы 13 716 221 рубль - значительно превышающим рыночный размер арендной платы, общественная организация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды правомерно исходили из того, что истец заявку на участие в аукционе не подавал. Особенности приобретения земельного участка из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) в спорный период регламентировались статьей 38 Земельного кодекса, принятым в соответствии с ней и Гражданским кодексом постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Включение продавцом в стоимость права на заключение договора аренды, определенную (определяемую) по результатам торгов, годового размера арендной платы (за первые 12 месяцев использования с момента государственной регистрации), не противоречило действующему законодательству.

Исследовав и оценив доказательства, суды пришли к правильному выводу об отсутствии оснований для признания недействительными торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, и заключенного по результатам этих торгов договора аренды от 24.10.2013.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Воронежской региональной общественной организации инвалидов «Импульс» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова