

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-17045

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу администрации города Чебоксары (город Чебоксары) на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.09.2015 по делу № А79-5493/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Техно-Союз» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии с заявлением о признании незаконным отказа в продлении срока аренды земельного участка площадью 1265 кв.м с кадастровым номером 21:01:010206:150, изложенного в письме Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) от 10.06.2014 № 039/з-2349, и об обязанности ответчика заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 07.08.2012 № 226/5413-М о продлении срока аренды на 3 года.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена администрация города Чебоксары (далее - Администрация).

Администрация обратилась со встречным иском к Обществу о признании ничтожным договора от 07.08.2012 № 226/5413-М аренды земельного участка, об обязанности Общества возвратить во владение Администрации указанный земельный участок, расположенный на улице Нижегородская в VI микрорайоне центральной части г. Чебоксары.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены

муниципальное казенное учреждение «Земельное управление» города Чебоксары, индивидуальный предприниматель Горячков Валерий Николаевич.

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии решением от 15.12.2014 отказал в удовлетворении требований Общества и удовлетворил иск Администрации.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 04.06.2015 отменил решение от 15.12.2014, удовлетворил требования Общества и отказал во встречном иске Администрации.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 10.09.2015 оставил постановление апелляционного суда без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления от 04.06.2015 и от 10.09.2015 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 15.12.2014.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 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 доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Администрации на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, на основании заявления Общества от 12.12.2008 Администрация распоряжением от 16.09.2009 № 3862-р утвердила акт от 26.08.2009 № 174 выбора земельного участка для строительства, градостроительный план от 22.12.2008 № RU21304000-322 и схему расположения земельного участка площадью 1265 кв.м на кадастровом плане территории под размещение 7-этажного административно-торгового здания со встроенной подземной стоянкой на 12 машиномест по Нижегородской ул. в IV микрорайоне центральной части г. Чебоксары. Указанный земельный участок

поставлен на государственный кадастровый учет 22.12.2010. Стороны заключили в 2011 году на 1 год договор аренды данного участка для строительства 7-этажного административно-торгового здания со встроенной подземной стоянкой на 12 машиномест. С учетом того, что в 1 год строительство объекта не могло быть завершено, Администрация (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 07.08.2012 № 226/5413-М аренды того же участка (с учетом дополнительного соглашения от 15.07.2013) для завершения строительства на срок до 27.06.2014.

Общество в письме от 25.04.2014 обратилось в Комитет с заявлением о продлении договора аренды земельного участка на три года в связи с тем, что нормативные сроки проектирования и строительства здания превышают срок договора аренды.

Комитет письмом от 10.06.2014 № 039/з 2349 отказал в продлении срока аренды земельного участка, указав, что заключение договора аренды государственного и муниципального имущества возможно исключительно по результатам проведения торгов.

Общество, считая указанный отказ незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Администрация во встречном иске попросила суд признать договор аренды от 07.08.2012 № 226/5413-М ничтожным и вернуть участок арендодателю, считая, что земельный участок был предоставлен Обществу для строительства с нарушением действующего законодательства.

В силу статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 01.03.2015, далее - ЗК РФ) не допускается необоснованный отказ в продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия договора от 07.08.2012 № 226/5413-М аренды земельного участка, порядок его заключения, руководствуясь статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 29, 30, 31, 34, 35, 46 ЗК РФ, пришел к следующим выводам: предусмотренных земельным и гражданским законодательством оснований для признания указанного договора недействительной сделкой не имеется; по условиям указанного договора и с учетом того, что иных претендентов на получение названного участка в аренду не имеется, Общество вправе требовать заключения с ним договора аренды этого земельного участка на новый срок для завершения строительства, которое было начато в 2011 году по процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права, апелляционный суд удовлетворил требования Общества и отказал в иске Администрации.

Суд округа признал выводы апелляционного суда законными и обоснованными.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших

на исход дела, не опровергают приведенные выводы арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций и направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами.

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

о п р е д е л и л:

отказать администрации города Чебоксары в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева