

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-16973

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 02.02.2015 (судья Маслов С.В.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2015 (судьи Яковлева Л.Г., Поташова Ж.В., Лепихин Д.Е.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.09.2015 (судьи Долгашева В.А., Дудкина О.В., Латыпова Р.Р.) по делу № А40-161980/14

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес РУМ Компани» (далее – общество «Бизнес РУМ Компани») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – департамент) о признании незаконным отказа от 12.09.2014 № 33-5-24844/14-(0)-0 и обязанности департамент подготовить и направить проект договора долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012002:56.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.09.2015, заявление удовлетворено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, в удовлетворении требований отказать. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при вынесении обжалуемых актов судами не был учтен вид разрешенного использования спорного земельного участка и назначение расположенного на нем объекта недвижимости.

Департамент ссылается на то, что границы спорного земельного участка пересекаются с границами смежного земельного участка и не идентифицированы на местности в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, обществу «Бизнес РУМ Компани» в соответствии с договором купли-продажи от 21.06.2002, заключенным с обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Надежда-М» (далее – общество Фирма «Надежда-М»), принадлежит на праве собственности объект недвижимости: нежилое здание, площадью 108,2 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, Ореховый бульвар, вл. 57А, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.07.2002 сделана запись о регистрации № 77-01/30-293/2002-2632, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.09.2010.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012002:56, площадью 350 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего торгового павильона, местоположение: г. Москва, Ореховый бульвар, владение 57А.

Земельный участок был предоставлен обществу Фирма «Надежда-М» на праве аренды по договору от 26.04.2002 № М-05-504682 для эксплуатации существующего торгового павильона.

Между Московским земельным комитетом, обществами Фирма «Надежда-М» и «Бизнес РУМ Компани» 31.10.2002 было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 26.04.2002 № М-05-504682 в соответствии с которым, в связи с переходом права собственности на здание, права и обязанности по договору аренды

земельного участка в полном объеме переходят к обществу «Бизнес Рум Компани».

Общество «Бизнес РУМ Компани» 26.08.2014 обратилось в департамент с заявлением № 33-5-24844/14-(0)-0 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012002:56 с приложением документов, определенных Приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 475.

От департамента обществом «Бизнес РУМ Компани» 24.09.2014 был получен отказ от 12.09.2014 № 33-5-24844/14-(0)-0 в заключении договора аренды, так как объект недвижимого имущества включен в перечень имущества, созданного на земельных участках не отведенных для этих целей.

Ссылаясь на незаконность отказа департамента, общество обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина и юридического лица.

В соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) если сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса установлено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) в редакции, действовавшей в спорный период, собственник здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом, путем обращения в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В соответствии со статьей 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Частью 1 статьи 8 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (далее – Закон № 48) предусмотрено, что земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения обременения и ограничений по использованию этих земельных участков.

В соответствии с частью 6 статьи 9 Закона № 48 договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон.

Постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных

услуг Департаментом городского имущества города Москвы» утвержден Регламент подготовки документов Департаментом по принципу «одного окна».

Согласно пункту 5 статьи 36 Земельного кодекса, для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно части 6 статьи 36 Земельного кодекса, в месячный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц (часть 5 статьи 28 Земельного кодекса).

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы по делу А41-9140/2013 Префектуре Южного административного округа города Москвы отказано в удовлетворении исковых требований о признании нежилого здания, площадью 108,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва. Ореховый бульвар, вл. 57А и принадлежащего обществу «Бизнес РУМ Компани», самовольной постройкой.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения и приняв во внимание обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А41-9140/2013, суды удовлетворили заявленные требования, придя к выводу, что оспариваемый отказ не соответствует требованиям действующего законодательства, нарушает прав и законные интересы заявителя, так как обществу «Бизнес РУМ Компани» на праве собственности принадлежит объект недвижимости, расположенный на спорном земельному участку и им при обращении в департамент с заявлением о предоставлении в аренду спорного земельного участка была соблюдена установленная законом процедура.

Доводы, приведенные департаментом, направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств и выражают несогласие с произведенной оценкой доказательств.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Департамента городского имущества города Москвы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова