

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-16721

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Юоникс-Лаурель" на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.09.2015 по делу N А40-62104/2014,

### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Юоникс-Лаурель" (далее - ООО "Юоникс-Лаурель", общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - Департамент) с иском о признании недействительным одностороннего отказа Департамента городского имущества города Москвы от исполнения договора аренды земельного участка N М-03-017242 от 28.06.2001, выраженного в уведомлениях N ДГИ-И-29979/13 от 18.11.2013 года и N ДГИ-1-146354/13-1 от 22.01.2014.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.02.2015 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2015, решение от 19.02.2015 отменено, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.09.2015 постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "Юоникс-Лаурель" просит отменить постановления от

22.05.2015 и от 09.09.2015, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение от 19.02.2015.

По мнению заявителя жалобы, судами не принято во внимание то обстоятельство, что дополнительными соглашениями от 27.01.2004, от 16.01.2006, от 12.05.2009 к договору аренды от 28.06.2001, определенный в его пункте 4.2 годичный срок разработки проектной документации, исчисляемый с даты заключения договора был увеличен до 01.07.2009.

Воля сторон договора аренды от 28.06.2001 была направлена на отсрочку разработки проектной документации до 01.07.2009 и соответственно, получения разрешения на строительство, которое в силу пунктов 3,4 и пункта 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдается только после разработки проектной документации

Публичное образование –город Москва при сдаче им земельного участка в аренду истцу выступило одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона договора аренды от 28.01.2001, но и как субъект публичных отношений, обязанностью которого являлось оказание арендатору государственной услуги по выдаче градостроительного плана земельного участка в срок не более 30 дней с даты обращения, что установлено пунктом 1.4 Положения о выдаче градостроительных планов земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства города Москвы от 02.09.2008 №801-ПП, действующим на момент обращения арендатора с заявлением от 21.09.2010 о выдаче градостроительного плана земельного участка .

Однако, после получения заявления арендатора от 21.09.2010 о выдаче градостроительного плана земельного участка ,все последующие действия арендодателя, как публичного собственника земельного участка .были направлены на умышленное создание препятствий арендатору в выдаче ГПЗУ, в отсутствие которого ,по смыслу части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство не может быть выдано.

Указанное поведение арендодателя, по мнению заявителя, в силу пункта 3 статьи 1, пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации является злоупотреблением правом, что является основанием для отказа лицу в защите принадлежащего ему права.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не приняты во внимание вступившие в законную силу судебные акты, которыми установлены незаконное, длящееся бездействие арендодателя как публичного собственника земельного участка ,направленное на создание препятствий обществу в выдаче градостроительного плана земельного участка.

Решением арбитражного суда города Москвы от 31.01.2012 по делу №А40-123249\11-21-1090 признано незаконным бездействие Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы, выразившееся в невыдаче ООО»Юоник-Лаурель» градостроительного плана земельного участка по

адресу- г. Москва, ул.Суздальская, вл.24-А, кадастровый номер 77:03:09001:025,заявление о выдаче которого было подано 21.09.2010.

Постановлением Девятого арбитражного суда от 29.03.2013 по делу №А40-91321\12-21-908 признан незаконным приказ Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 15.02.2012 №252 об утверждении градостроительного плана земельного участка с нулевыми показателями в отношении вида разрешенного использования земельного участка и предельной высоты застройки-0 метров.

Указанным постановлением установлено нарушение названным приказом прав и законных интересов ООО «Юоник-Ларуэль» в сфере предпринимательской деятельности ,поскольку утверждение такого приказа фактически свидетельствует о невозможности для общества осуществление предусмотренного договором аренды от 28.01.2001 использование земельного участка для строительства торгового центра.

За неоднократное неисполнение Постановления Девятого арбитражного суда от 29.03.2013 по делу №А40-91321\12-21-908 Комитет по архитектуре и градостроительству привлекался к административной ответственности.

В нарушение установленного статьей 7 Федерального Конституционного закона от 28.04.1995 №1-ФКЗ»Об арбитражных судах в РФ» и части 1 статьи16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принципа общеобязательности, правовой определенности и стабильности судебных актов публичное образование –город Москва осуществило, как полагает заявитель, незаконные действия по одностороннему отказу от исполнения договора аренды от 28.06.2001.

Применение последствий в виде одностороннего досрочного расторжения договора аренды земельного участка не отвечает принципам справедливости и соразмерности, выраженных в постановлениях Конституционного Суда РФ от 22.04.2011 №5-П,от 27.12.2012№34-П,от 22.04.2013 №8-П,от 31.03.2015 №6-П, в Определении Конституционного Суда РФ от 06.10.2015№2317-О.

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.

Из судебных актов следует, что между ЗАО "Русская компания "РЕКОНСТРУКЦИЯ" (арендатором) и Московским земельным комитетом (арендодателем) был заключен договор аренды земельного участка N М-03-017242 от 28.06.2001, в соответствии с которым указанному обществу был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:03:09001:025 площадью 2500 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Суздальская улица, вл. 24А, для строительства торгового центра с отделом сельхозпродукции и последующей его эксплуатации.

Указанный договор был заключен сроком до 07.06.2044 (п. 2.1 договора) и прошел государственную регистрацию 03.10.2001 рег. N 77-01/00-219/2001-60364.

Согласно п. 4.2 указанного договора арендатор обязан в течение года разработать проект строительства торгового центра с отделом сельхозпродукции.

Дополнительным соглашением от 27.01.2004 внесены изменения в указанный пункт договора, а именно, срок разработки проекта строительства продлен до 01.07.2004. Указанное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке 13.04.2004 рег. N 77-01/05-6/2004-381.

Дополнительным соглашением от 15.09.2004 произведена замена арендатора по спорному договору на ООО "Юоникс-Лаурель", указанное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке 21.10.2004 рег. N 77-01/05-13/2004-207.

Дополнительным соглашением от 16.01.2006 внесены изменения в пункт 4.2 спорного договора, а именно, срок разработки проекта строительства продлен до 30.12.2006., соглашение прошло государственную регистрацию 18.10.2004 рег. N N 77-77-14/013/2006-677.

Зарегистрированном в установленном порядке 21.04.2010 рег. №77-77-14\003\2010-515 дополнительным соглашением от 12.05.2009 внесены изменения в пункт 4.2 спорного договора, а именно, срок разработки проекта строительства продлен до 01.07.2009.

ООО «Юоникс-Лаурель» не осуществил строительство торгового центра с отделом сельхозпродукции на земельном участке, предоставленном ему по договору аренды земельного участка N М-03-017242 от 28.06.2001, и не получил разрешения на строительство, в связи с чем Департамент городского имущества города Москвы направил обществу уведомление N ДГИ-И-29979/13 от 18.11.2013 о расторжении указанного договора.

Полагая, что односторонний отказ Департамента от исполнения договора аренды путем направления спорных уведомлений нарушает права и законные интересы заявителя как арендатора, последний обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Признав отказ Департамента от договора аренды законным, суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно исходили из следующего.

Согласно пункту 2 статьи 407, пункту 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ прекращение обязательства по требованию одной из сторон договора

допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором; в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым.

В соответствии с пунктом 22 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции ФЗ от 12.12.2011 N 427-ФЗ) заключенный до 01.01.2011 для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления в случае указанных в настоящем пункте существенного нарушения условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении.

Договор аренды такого земельного участка считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня направления органом государственной власти или органом местного самоуправления уведомления о расторжении данного договора. До истечения указанного месячного срока сторона по договору вправе направить в орган государственной власти или орган местного самоуправления письменные возражения по вопросу расторжения договора. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления указанных возражений до истечения указанного месячного срока договор считается расторгнутым со дня направления органом государственной власти или органом местного самоуправления уведомления о подтверждении ранее принятого решения о расторжении договора.

Существенным нарушением условий данного договора, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, является: неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором, или при отсутствии такого срока в данном договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией; отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества, строительство которого предусмотрено данным договором, в случае, если в данном договоре не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта.

Суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно отметили, что указанная норма является специальной 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.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательства, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к правильному выводу, что в действиях истца имеются существенные нарушения условий договора аренды земельного участка, перечисленные в пункте 22 статьи 3 ФЗ N 137-ФЗ, которые предоставляют Департаменту право на одностороннее расторжение договора аренды.

Вывод суда первой инстанции о том, что начало течения 5-летнего срока выдачи разрешения на строительство, предусмотренного пунктом 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ следует исчислять не с даты заключения договора, а с даты заключения дополнительного соглашения от 12.05.2009 правомерно признан ошибочным, противоречащим абзацу 6 пункта 22 статьи 3 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001.

Судом апелляционной инстанции обоснованно отмечено, что с момента перехода прав по договору аренды земельного участка ООО» Юоникс-Лаурель»(24.10.2004) до направления Департаментом уведомления №ДГИ-И-29979/13 от 18.11.2013 о расторжении договора прошло более 9 лет.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2010 по делу №А40-170909\09-2-1124 установлено, что срок действия акта разрешенного использования, оформленного заявителем 01.09.2008 истек, при этом обществом не была использована возможность его переоформления на градостроительный план земельного участка согласно требованиям Правительства Москвы от 02.08.2008 №801-ПП»О порядке разработки, оформления и утверждения градостроительных планов земельных участков на территории города Москвы».

Вступившим в законную силу судебным актом по делу №А40-38085\2010 установлено, что невозможность исполнения договора аренды в части проектирования и строительства возникли по вине арендатора, своевременно не оплатившего проектные работы, что привело к необходимости заключить новый договор на изготовление проектной документации от 22.04.2010 №Ф\220-10\ПД.

На момент вынесения судебных актов по настоящему делу доказательств использования земельного участка не имеется, что подтверждается справкой Префектуры Восточного административного округа города Москвы от 19.05.2015.

Доводы заявителя жалобы по существу направлены на иную оценку доказательств. Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

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 общества с ограниченной ответственностью "Юоникс-Лаурель" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова