

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-15053

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу открытого акционерного общества «Новый Импульс-Центр» на решение Арбитражного суда города Москвы от 22.01.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2015 по делу № А40-129910/2014,

установил:

Открытое акционерное общество «Новый Импульс-Центр» (далее – общество, истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – департамент, ответчик) о расторжении договора аренды земельного участка от 29.12.2006 № М-02-027874 и обязанности возратить часть оплаты стоимости права аренды земельного участка, которая приходится на период после расторжения договора в размере 1 167 017 рублей 17 копеек.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Правительство Москвы, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура), Комитет города Москвы по обеспечению реализации

инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (далее – Москомстройинвест).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.01.2015 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2015, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит указанные судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегией 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, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 29.12.2006 между департаментом (арендодатель) и обществом (арендатор) на основании распоряжения префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 04.10.2006 № 2523 заключен договор аренды земельного участка № М-02-027874, по условиям которого арендатору во временное владение на 49 лет предоставлен земельный участок площадью 280 кв. м, кадастровый номер 770225009042 по адресу: г. Москва, 9-я Северная линия, вл. 15, пос. Северный.

Распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 04.10.2006 № 2523 установлена оплата за право заключения договора аренды земли в размере 1 383 480 рублей, которая истцом произведена, что сторонами не оспаривается.

Земельный участок предоставлен истцу для проектирования, строительства и последующей эксплуатации магазина.

Истец обратился в Москомархитектуру с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ).

Москомархитектура письмом от 13.03.2013 № 001-ГПЗУ-377-(0)-6 сообщила о приостановке подготовки ГПЗУ в связи с передачей его на согласование в Градостроительно-земельную комиссию города Москвы (далее - ГЗК г. Москвы).

Рабочей группой ГЗК г. Москвы 22.04.2013 принято решение об одобрении ГПЗУ для последующего согласования с советом депутатов муниципального округа.

Судами установлено, что истец в 2013 году обращался в уполномоченные органы города Москвы по вопросу согласования ГПЗУ с видом разрешенного использования закрепленного договором, однако получил отказ с возможностью согласования иного проекта ГПЗУ с видом разрешенного использования: благоустройство и озеленение без возможности осуществления застройки, что не соответствовало заключенному договору.

Истец в январе 2014 года обратился в Москомстройинвест с просьбой предоставить компенсационный участок взамен имеющегося в связи с невозможностью получения ГПЗУ с разрешенным видом использования закрепленным в договоре аренды.

Письмом от 25.04.2014 № 77-25-93/4-4 Москомстройинвест сообщил о невозможности согласования ГПЗУ с видом разрешенного использования «проектирование, строительство и последующая эксплуатация магазина с выкупом права аренды» и отказал в предоставлении компенсационного участка.

Ссылаясь на нецелесообразность сохранения договора аренды и несения расходов по нему в связи с невозможностью использования земельного участка по назначению, указанному в договоре, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая спор, суды установили, что письмом от 30.07.2014 № 174 истец просил ответчика расторгнуть договор аренды в связи с тем, что его сохранение и несение по нему расходов является нецелесообразным.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанции руководствовались статьями 450, 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями статей 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 43 Градостроительного кодекса города Москвы и исходили из того, что общество не обжаловало в порядке и сроки, установленные законом, действия (бездействие) должностных лиц и Распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 04.10.2006 № 2523, они недействительными не признаны.

Поддерживая выводы судов, арбитражный суд округа сослался на разъяснения, приведенные в пункте 60 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 6 и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и указал, что общество не доказало основания расторжения договора в порядке и на условиях, предусмотренных законом, в соответствии с претензией от 30.07.2014 № 174.

Выражая несогласие с состоявшимися по делу судебными актами, общество указывает на неправильное применение судами положений статей 451, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации и наличие оснований для расторжения договора аренды.

Заявитель жалобы ссылается на то, что после заключения спорного договора был принят Закон города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы», пунктом 2 статьи 44 которого установлена обязанность застройщика или заказчика предоставить градостроительный план земельного участка для проведения государственной экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно статье 44 названного закона проекты ГПЗУ подлежат рассмотрению и согласованию с представительными органами соответствующих муниципальных образований.

По результатам обращений в уполномоченные органы по вопросу согласования ГПЗУ с видом разрешенного использования, закрепленного договором, общество получило отказ с возможностью согласования иного проекта ГПЗУ с видом разрешенного использования: благоустройство и озеленение без возможности осуществления застройки. Также обществу было отказано в предоставлении компенсационного участка.

По мнению заявителя, указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что после подписания договора аренды произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении, выразившееся в невозможности получения необходимой разрешительной документации (ГПЗУ) на строительство объекта, предусмотренного договором.

Заявитель отмечает, что оплачивая арендную плату и выполняя иные обязательства по договору аренды, общество несет убытки. Учитывая, что договор заключен на срок 49 лет, данные неблагоприятные обстоятельства могут просуществовать до 2055 года, что может повлечь негативные последствия для общества.

Общество считает ошибочным вывод судов об отказе во взыскании неосновательного обогащения в связи с тем, что распоряжение префекта

Северо-Восточного административного округа города Москвы от 04.10.2006 № 2523 не оспорено и не отменено, указывая на то, что данное требование напрямую связано с фактом заключения между сторонами договора аренды и фактом оплаты истцом денежной суммы на право заключения такого договора на определенных условиях.

Приведенные обществом доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

кассационную жалобу открытого акционерного общества «Новый Импульс-Центр» с материалами истребованного дела № А40-129910/2014 Арбитражного суда города Москвы передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 09 февраля 2016 года на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова