

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-17639

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара (г. Самара) на решение Арбитражного суда Самарской области от 28.04.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2015 по делу № А55-29724/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «РАА» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к Министерству имущественных отношений Самарской области (далее - Министерство) об урегулировании разногласий по пунктам 1.3, 1.4, 1.5, 1.8, 1.9, 7.4, 8.1, 9.4 при заключении договора аренды земельного участка общей площадью 80 кв.м с кадастровым номером 63:01:0907003:599, находящегося по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе дома № 34, государственная собственность на который не разграничена, для целей не связанных со строительством.

В порядке статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) произведена замена ответчика Министерства имущественных отношений Самарской области на его правопреемника - администрацию городского округа Самара (далее - Администрация).

К участию в деле качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент управления имуществом городского округа Самара, Департамент строительства

и архитектуры городского округа Самара (далее - Департамент), Министерство имущественных отношений Самарской области.

Арбитражный суд Самарской области решением от 28.04.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 и Арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2015, урегулировал разногласия при заключении договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и изложил проект договора в следующей редакции: пункт 1.3 «Настоящий договор заключается на срок с 06.08.2014 по 06.08.2017»; пункт 1.4 исключить; пункт 1.5 «Размер арендной платы за Участок составляет 215738 (двести пятнадцать тысяч семьсот тридцать восемь) руб. 01 коп. в год. НДС не предусмотрен.»; пункт 1.8 исключить; пункт 1.9 «Арендная плата исчисляется с 06.08.2014»; пункт 7.4 исключить; пункт 8.1. «Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.»; пункт 9.4 «Неотъемлемой частью договора является кадастровый паспорт земельного участка.».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и отказать Обществу в иске в полном объеме.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 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 Департамента на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Общество 05.12.2013 обратилось в Министерство с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 80 кв.м с кадастровым номером 63:01:0907003:599, расположенного

по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе дома № 34, занимаемого временным павильоном-магазином «Цветы».

Министерство отказало Обществу в предоставлении в аренду данного земельного участка.

Арбитражный суд Самарской области решением от 17.02.2014 по делу № А55-28851/2013 обязал Министерство принять решение о предоставлении Обществу в аренду спорного земельного участка.

Во исполнение указанного решения суда Министерство направило в адрес Общества проект договора аренды указанного земельного участка, в котором пункты 1.3, 1.4 изложены в следующей редакции «Настоящий договор заключается сроком на три месяца с 06.08.2014. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с 01.08.2011»; пункт 1.5 «определение размера арендной платы»; пункты 1.8 и 1.9 - «исчисление арендной платы осуществляется с 01.08.2011»; пункт 7.4 – «право арендодателя досрочно в одностороннем порядке отказаться от договора без объяснения причин с указанием порядка такого прекращения обязательства»; пункт 8.1 – «договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; пункт 9.4 – «неотъемлемой частью договора является кадастровый паспорт земельного участка».

Общество направило в адрес Министерства протокол разногласий по указанным пунктам, Министерство отказалось согласовывать протокол разногласий, что послужило основанием для обращения Общества в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды трех инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства, правильно применив положения пункта 12 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статей 421, 422, 425, 445, 446, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), урегулировали разногласия, возникшие между сторонами при заключении суды договора аренды земельного участка, сделав следующие выводы: довод Общества о заключении договора сроком на три года с 06.08.2014 следует признать обоснованным, поскольку спорный договор аренды заключается во исполнение решения арбитражного суда по делу № А55-28851/2013, которое обоснованно наличием распоряжения Администрации от 03.10.2005 № 822, предусматривающим предоставление земельного участка в аренду на три года; поскольку Общество возражает против распространения действия договора на предшествующий заключению договора аренды период, то пункт 1.4 следует исключить из договора, в связи с чем подлежат исключению из договора пункты 1.8 и 1.9, как предусматривающие исчисление арендной платы с 01.08.2011; поскольку Общество возражает против включения в договор дополнительного основания для одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора без указания причин, и такой отказ законом не допускается, то пункт 7.4 договора следует

исключить из договора; поскольку договор заключен на три года, то в силу пункта 1 статьи 164, пункта 2 статьи 609 ГК РФ, пункта 2 статьи 26 ЗК РФ, он подлежит государственной регистрации и в соответствии с пунктом 3 статьи 433 ГК РФ считается заключенным с момента государственной регистрации.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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 Департаменту строительства и архитектуры городского округа Самара 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