

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-КГ15-18341

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «КОЛОСС» на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 10.03.2015 (судья Орловский Э.И.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2015 (судьи Луговая Ю.Б., Казакова Г.В., Сулейманов З.М.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2015 (судьи Епифанов В.Е., Анциферов В.А., Мещерин А.И.) по делу № А63-12410/2014

### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «КОЛОСС» (далее – общество «КОЛОСС») обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края к Администрации города Лермонтова (далее – администрация), Управлению имущественных отношений Администрации города Лермонтова (далее – управление) с требованиями:

– признать незаконным бездействие органов местного самоуправления в предоставлении земельных участков общей площадью 1 000 004 кв. м (100 га), расположенных в г. Лермонтове, VI зона горы Бештау, с кадастровыми номерами: 26:32:060102:29, 26:32:060102:267, 26:32:060102:272, 26:32:060102:268, 26:32:060102:269, 26:32:060102:270, 26:32:060102:271, 26:32:060102:248, 26:32:060102:249, 26:32:060102:250, 26:32:060102:251, 26:32:060102:252, 26:32:060102:253, 26:32:060102:254, 26:32:060102:255, 26:32:060102:256, 26:32:060102:257, 26:32:060102:258, 26:32:060102:259, 26:32:060102:260, 26:32:060102:261, 26:32:060102:262, 26:32:060102:263, 26:32:060102:264; 26:32:060102:265, 26:32:060102:266, 26:32:060102:30, 26:32:060102:31, 26:32:060102:32, 26:32:060102:33, 26:32:060102:34,



26:32:060102:215, 26:32:060102:216, 26:32:060102:217, 26:32:060102:218,  
26:32:060102:219, 26:32:060102:220, 26:32:060102:221, 26:32:060102:222,  
26:32:060102:223, 26:32:060102:224, 26:32:060102:225, 26:32:060102:226,  
26:32:060102:227, 26:32:060102:228, 26:32:060102:229, 26:32:060102:230,  
26:32:060102:231, 26:32:060102:232, 26:32:060102:233, 26:32:060102:234,  
26:32:060102:235, 26:32:060102:236, 26:32:060102:237, 26:32:060102:238,  
26:32:060102:239, 26:32:060102:240, 26:32:060102:241, 26:32:060102:242,  
26:32:060102:243, 26:32:060102:244, 26:32:060102:245, 26:32:060102:246,  
26:32:060102:247 (далее – спорные земельные участки) в аренду;

– обязать Администрацию и управление подготовить, направить и заключить договоры аренды спорных земельных участков на новый срок (15 лет).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 10.03.2015, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2015, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «КОЛОСС» просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, удовлетворив заявленные требования. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование кассационной жалобы заявитель указывает, что поскольку спорные отношения возникли в связи с бездействием органов местного самоуправления по вопросу о заключении на новый срок договоров аренды спорных земельных участков, то заявленные требования должны быть рассмотрены арбитражным судом по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В нарушении принципа состязательности общество «КОЛОСС» было лишено возможности истребовать необходимые доказательства, а представитель заявителя – задавать вопросы представителям администрации и управления, что повлияло на выводы судебных инстанций.

По мнению общества «КОЛОСС», оно имеет исключительное право на заключение договоров аренды спорных земельных участков на новый срок без торгов на основании статей 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Как указывает заявитель, для строительства микрорайона, представляющего собой жилые дома с полной социальной инфраструктурой, первоначальный (пятилетний) срок аренды, установленный в договоре от 12.10.2009 № 2154-У недостаточен и должен быть продлен в судебном порядке. Кроме того, пятилетний срок жилищного строительства следует исчислять не с момента заключения (государственной регистрации) договора аренды от 12.10.2009 № 2154-У, а с дат заключения договоров аренды спорных

земельных участков (образованных из земельного участка с кадастровым номером 26:32:060102:12).

При освоении предоставленного участка общество «КОЛОСС» понесло значительные финансовые затраты (участие в торгах, внесение арендных платежей, государственная пошлина за регистрацию договоров аренды, работы по подготовке к освоению земельного участка, по организации проекта планировки территории, межевание, геодезические и топографические работы), которые составили более 20 000 000 рублей.

Между тем, все доводы и обстоятельства, приводившиеся обществом «КОЛОСС» в процессе разрешения спора не были учтены судебными инстанциями при вынесении обжалуемых актов.

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 общества «КОЛОСС», 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, 21.08.2009 администрацией было издано постановление № 980 о проведении торгов (открытого аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 5 лет, площадью 1 000 004 кв.м с кадастровым номером 26:32:060102:12, расположенного по адресу ориентира: Ставропольский край, VI зона горы Бештау; цель предоставления – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На основании протокола результатов торгов от 06.10.2009 № 2, управление (арендодатель) и общество «КОЛОСС» (арендатор) заключили договор от 12.10.2009 № 2154-У аренды земельного участка с кадастровым номером 26:32:060102:12, для комплексного освоения в целях жилищного строительства на срок 5 лет с момента заключения договора. Договор от 12.10.2009 № 2154-У был зарегистрирован в ЕГРП 05.11.2009 за номером 26-26-33/019/2009-482, а участок передан арендатору по акту приема-передачи.

По заказу общества «КОЛОСС» (договор на выполнение работ от 10.11.2010 № 101/10) подготовлен проект планировки территории, по которому 21.10.2011 состоялись публичные слушания. По результатам публичных слушаний постановлением администрации от 26.12.2011 № 1080 проект планировки территории утвержден.

Также по заказу общества «КОЛОСС» (договор от 10.11.2011 № 11/7) выполнены кадастровые работы по разделу земельного участка с кадастровым номером 26:32:060102:12. В результате произведенного раздела на государственный кадастровый учет 13.06.2012 поставлены спорные земельные участки.

Общество «КОЛОСС» 28.08.2012 обратилось в администрацию с заявлениями №№ 6 – 11 о предоставлении спорных (образованных из участка с кадастровым номером 26:32:060102:12) земельных участков в аренду в связи с наличием у него исключительного права – пункт 5 статьи 30.2 Земельного кодекса.

Постановлениями администрации от 07.11.2012 № 946, № 947, № 948 и № 949, от 08.11.2012 № 957 и № 958 спорные земельные участки предоставлены обществу «КОЛОСС» в аренду в пределах срока договора аренды от 12.10.2009 № 2154-У – до 11.10.2014.

Между управлением (арендодатель) и обществом «КОЛОСС» (арендатор) 24.12.2012 были заключены договоры аренды спорных земельных участков № 2395-У, № 2396-У, № 2397-У, № 2398-У, № 2399-У, № 2400-У, № 2400/1-У, № 2400/2-У, № 2400/3-У, № 2400/4-У, № 2400/5-У, № 2400/6-У, № 2400/7-У, № 2400/8-У, № 2400/9-У, № 2400/10-У, № 2400/11-У, № 2400/12-У, № 2400/13-У, № 2400/14-У. По условиям пунктов 2 договоров срок аренды участков устанавливается в пределах срока ранее заключенного договора аренды (до 11.10.2014). Спорные земельные участки предоставлены обществу для комплексного освоения в целях жилищного строительства (пункты 1.2). Стороны также предусмотрели, что договоры аренды по окончании срока действия автоматически прекращаются, если стороны не уведомили друг друга о желании продлить арендные отношения и не заключили соответствующие соглашения (пункты 7.7).

Общество «КОЛОСС» 22.07.2014 обратилось в администрацию с предложением о заключении договоров аренды спорных участков на новый (15 лет) срок для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Бездействие органов местного самоуправления по вопросу о заключении договоров аренды на новый срок явилось основанием для обращения общества «КОЛОСС» в арбитражный суд с заявленными требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса, а также иными способами, предусмотренными законом. При этом способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда

обязанность заключить договор предусмотрена данным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 Гражданского кодекса).

Как установили суды, между управлением и обществом «КОЛОСС» были заключены договоры аренды спорных земельных участков, по условиям которых, срок аренды участков устанавливается в пределах срока ранее заключенного (первоначального) договора аренды (до 11.10.2014).

Согласно пункту 3 статьи 22 Земельного кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Статьей 42 Земельного кодекса предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно приступать к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

На основании пункта 1 статьи 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном данной статьей.

В силу подпункта 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение 3-х лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

В силу положений ст. 35 Земельного кодекса не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 N 8985/2008, от 18.09.2012 N 4464/2012).

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства и руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды отказали в удовлетворении заявленных требований, установив, что в нарушение требований пункта 3 статьи 30.2. подпунктов 6-8 пункта 3 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, общество «КОЛОСС» не осуществило строительство на выделенных земельных участках, в соответствии с видом разрешенного использования (комплексное жилищное строительство) в

установленный пятилетний срок с момента заключения договора аренды от 12.10.2009 № 2154-У. На земельном участке с кадастровым номером 26:32:060102:12 (спорных земельных участках) отсутствуют объекты недвижимости (в том числе не завершённые строительством), освоение спорных участков не начато, разрешение на строительство объектов не получено.

В силу положений статей 209, 264, 421 и 621 Гражданского кодекса и статьи 22 Земельного кодекса намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу, что согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.07.2005 № 3440/05, 05.06.2012 № 17540/11 и пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Между таких обстоятельств (передача спорного имущества третьему лицу) по настоящему делу не установлено.

Также суды пришли к правильному выводу о ненадлежащем выборе обществом «КОЛОСС» способа защиты нарушенного права по средствам обжалования бездействия администрации по правилам, установленным главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 05.06.2012 № 17540/11).

Приведенные обществом «КОЛОСС» доводы, по сути, выражают несогласие с оценкой установленных судами фактических обстоятельств и доказательств по делу.

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 общества с ограниченной ответственностью «КОЛОСС» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова

