79015_766900

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-19712

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва «29» января 2016г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Маненков А.Н., изучив кассационную жалобу Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара (г. Самара) на решение Арбитражного суда Самарской области от 25.06.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24.11.2015 по делу № А55-1690/2015

по иску общества с ограниченной ответственностью «РАА» (далее – ООО «РАА») к администрации городского округа Самара об урегулировании разногласий при заключении договора аренды земельного участка площадью 62 кв. м, кадастровый номер 63:01:0907003:601, расположенного по адресу: г.Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе дома № 30, по пунктам 2.1, 2.2, 3.1, 3.4, 3.5, 7.4, 8.1, 9.4,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Министерство имущественных отношений Самарской области, Департамент управления имуществом городского округа Самара, Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара,

установил:

решением Арбитражного суда Самарской области от 25.06.2015 урегулированы разногласия при заключении договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городском округе Самара для целей, не связанных со строительством, общей площадью 62,00 кв. м, кадастровый номер 63:01:0907003:601, расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе дома № 30, между администрацией и ООО «РАА», спорные пункты изложены в следующей редакции: «Пункт 2.1. «Настоящий договор заключается на срок с

13.10.2014 по 13.10.2017». Пункт 2.2. Исключить. Пункт 3.1. «Размер арендной платы за участок составляет 167 231 (сто шестьдесят семь тысяч двести тридцать один) рубль 80 копеек в год. НДС не предусмотрен». Пункт 3.4. Исключить. Пункт 3.5. «Арендная плата исчисляется с 13.10.2014». 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».

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 24.11.2015, решение оставлено без изменения.

Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара обратился в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просил указанные судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права.

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 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.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на положения пункта 1 статьи 422, пункта 2 статьи 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 8, 12 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, учитывая, что спорный договор аренды земельного участка заключается сторонами во исполнение судебного акта по делу №А55-28850/2013, который был принят с учетом распоряжения администрации Советского района г. Самары от 23.04.2004 № 424, предусматривающим предоставление спорного земельного участка ООО «РАА» в аренду сроком на три года, пришли к выводу о том, что пункт 2.1 договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:01:0907003:601 должен быть принят в редакции истца.

В этой связи, исходя из содержания пункта 1 статьи 164, пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, суды приняли пункт 8.1 договора аренды в редакции общества, которое предусмотрело, что спорный

договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Пунктом 3.1. договора, принятым в редакции ответчика, установлено, что годовой размер арендной платы определятся на основании постановления Правительства Самарской области от 06.08.2008 №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области».

При этом судами было указано, что постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, на основании которого истцом определена величина размера арендной, подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности только в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исключая из договора аренды земельного участка пункты 2.2 и 3.4, суды руководствовались статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из того, они предусматривают распространение действия условий договора на прошедший период времени, тогда как ООО «РАА» возражает против включения указанного условия в договор аренды.

Принимая во внимание, что действующим законодательством императивно не закреплено право арендодателя на односторонний отказ от исполнения договора без объяснения причин, учитывая, что истец возражает против включения данного пункта в договор, суды исключили пункт 7.4 из договора аренды земельного участка.

Арбитражный суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену обжалуемых судебных актов, не допущено.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражных судов, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Изложенные заявителем доводы в кассационной жалобе не содержат обстоятельств, которые не были проверены и учтены судами при рассмотрении дела и могли повлиять на обоснованность и законность судебных актов либо опровергнуть выводы судов, вследствие чего не могут служить поводом для пересмотра обжалуемых судебных актов в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8, 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

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 А.Н. Маненков