

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС16-803

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 марта 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 29.05.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 07.12.2015 по делу № А55-30577/2014,

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, возникших при заключении договора аренды земельного участка площадью 50 кв.м с кадастровым номером 63:01:0711001:966, расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе жилого дома № 34, и изложении их в следующей редакции:

пункт 2.1 «Настоящий договор заключается сроком на три года с 12.09.2014»;

пункт 2.2, предусматривающий условие о распространение настоящего договора к отношениям сторон, возникшим с 01.08.2011, исключить;

пункт 3.1 «расчет размера арендной платы за земельный участок производится в соответствии с подпунктом «г» пункта 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Постановление № 582) - на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, а также в соответствии с пунктом 6 указанных Правил»;

пункт 3.4 исключить;

пункт 3.5 «арендная плата исчисляется с 12.09.2014»;

пункт 7.4, предусматривающий право арендодателя досрочно в одностороннем порядке отказаться от договора без объяснения причин с указанием порядка такого прекращения обязательства, 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 и Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка».

В порядке статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд заменил ответчика на Администрацию городского округа Самара, Министерство, Департамент управления имуществом городского округа Самара, Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара (далее – Департамент) привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора.

Арбитражный суд Самарской области решением от 29.05.2015, оставленным без изменения постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2015 и Арбитражного суда Поволжского округа от 07.12.2015, урегулировал разногласия при заключении договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, изложив пункты 2.1, 2.2, 7.4, 8.1 в редакции Общества, а пункт 3.1. (за исключением условий об определении размера арендной платы за период, предшествующий заключению договора), 3.4, 3.5, 9.4 в редакции Департамента.

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 в иске, изложив спорные пункты проекта договора в его редакции.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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 обратилось в Министерство с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 50 кв.м с кадастровым номером 63:01:0711001:966, расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. 22 Партсъезда, в районе дома № 34, под установку павильона по реализации продуктов питания.

Министерство отказало Обществу в предоставлении в аренду данного земельного участка.

Арбитражный суд Самарской области решением от 21.04.2014 по делу № А55-28847/2013 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.

Общество, не согласившись с рядом пунктов проекта договора, направило в адрес Министерства протокол разногласий.

Поскольку Министерство отказалось согласовать протокол разногласий, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной 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 № А55-28847/2013, которое обоснованно наличием распоряжения Администрации Советского района Самары от 03.10.2005 № 823, предусматривающим предоставление земельного участка в аренду на три года; поскольку Общество возражает против распространения действия договора на предшествующий заключению договора аренды период, то пункт 2.2 следует исключить из договора, в связи с чем подлежит исключению из договора пункт

3.4, как предусматривающий исчисление арендной платы с 01.08.2011; пункт 3.5 принять в редакции истца, согласно которой исчисление арендной платы осуществляется с 27.08.2014; 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 следует исключить из договора; ввиду того, что договор заключен на три года, 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; размер арендной платы правильно определен арендодателем с учетом нормативного правового акта Самарской области, поскольку ставки, установленные Постановлением № 582 для федеральных земель, не применимы к земельному участку, право государственной собственности на который не разграничено.

Суд округа признал выводы судов первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными.

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