

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-1050

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Новые Черемушки» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 20.05.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.11.2015 по делу № А40-171581/2014,

у с т а н о в и л:

Закрытое акционерное общество «Новые Черемушки» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным оформленного уведомлением от 18.11.2013 № ДГИ-И-30068/13 отказа Департамента городского имущества города Москвы (далее - Департамент) от договора от 29.06.2004 № М-05-506255 аренды земельного участка площадью 5628 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Ступинский проезд, вл. 4, о признании указанного договора аренды действующим и об обязанности ответчика внести изменения в договор аренды путем заключения дополнительного соглашения, предусматривающего срок действия договора до 2019 года.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 20.05.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.11.2015, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов обстоятельствам дела, просит отменить указанные судебные акты и удовлетворить заявление.

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 материалы истребованного из арбитражного суда дела, доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Общества на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Обществу на основании договора от 29.06.2004 № М-05-506255 предоставлен в аренду до 26.09.2013 земельный участок площадью 5628 кв.м, расположенный по адресу: Москва, Ступинский проезд, вл. 4, для разработки исходно-разрешительной проектной документации, размещения и дальнейшей эксплуатации площадки технологического отстоя большегрузного транспорта с пунктом отдыха для водителей (с учетом дополнительных соглашений к договору). За право аренды земельного участка по условиям договора Общество уплатило выкупную цену.

На основании распоряжения Департамента от 18.02.2013 № 1223-05-2508 и решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – Градостроительная комиссия) стороны дополнительным соглашением от 23.04.2013 к названному договору изменили цель предоставления земельного участка и указали, что в соответствии с полученным Обществом градостроительным планом земельного участка от 30.11.2011 № RU77-112000-004052 земельный участок предоставляется на условиях аренды для проектирования и строительства объекта капитального строительства (гостиницы временного проживания для водителей большегрузного транспорта), не изменив при этом срок действия договора.

В соответствии с решением Градостроительной комиссии и по условиям дополнительного соглашения от 18.02.2013 за право аренды земельного участка с измененным целевым использованием Общество доплатило арендодателю 27 000 000 руб., на основании градостроительного плана и соответствующей проектной документации получило в Комитете государственного строительного надзора города Москвы разрешение на строительство № RU77112000-008441 гостиницы временного проживания для водителей большегрузного транспорта сроком действия до 25.11.2014 и ордер на производство земляных работ. Общество приступило к строительству названного объекта.

По истечении указанного в договоре срока его действие возобновилось на неопределенный срок.

Департамент письмом от 18.11.2013 № ДГИ-И-30068/13 уведомил Общество об отказе от договора аренды на основании статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), указав, что договор считается прекращенным через три месяца после направления данного уведомления, после чего арендатору надлежит освободить земельный участок и передать его по акту арендодателю.

До истечения срока действия договора Общество обратилось в Департамент с предложением заключить дополнительное соглашение к договору аренды для завершения начатого строительства на срок до 23.04.2019.

Департамент отказал Обществу в оформлении дополнительного соглашения к договору, сославшись на то, что уведомлением от 18.11.2013 он отказался от договора аренды, обязательства по данному договору будут прекращены с 20.02.2014, а оформление дополнительного соглашения к договору аренды с истекшим сроком действия законодательством не предусмотрено.

Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, считая незаконными отказы Департамента от договора аренды и от заключения дополнительного соглашения об установлении нового срока договора на период строительства указанного объекта, полагая, что в силу пункта 3.1 постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее – Постановление № 273-ПП), срок действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства капитального объекта, должен составлять 6 лет и исчисляться с даты подписания дополнительного соглашения от 23.04.2013.

Суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьями 450, 452, 610, 621, ГК РФ, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требования Общества.

Суды исходили из следующего: изначально спорный земельный участок предоставлялся Обществу в аренду для разработки исходно-разрешительной проектной документации, размещения и дальнейшей эксплуатации площадки технологического отстоя большегрузного транспорта; срок действия договора аренды истек 26.09.2013; по истечении срока действия договора применительно к

пункту 2 статьи 621 ГК РФ действие договора возобновилось на тех же условиях на неопределенный срок; в этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора по правилам пункта 2 статьи 610 ГК РФ; Департамент, отказавшись уведомлением от 18.11.2013 № ДГИ-И-30068/13 от исполнения договора, действовал в соответствии с положениями пункта 1 статьи 610 ГК РФ; предусмотренных гражданским и земельным законодательством оснований для обязания Департамента заключить дополнительное соглашение о продлении срока действия договора аренды не имеется; принятие Обществом мер к освоению арендуемого участка не свидетельствует о возникновении у Департамента обязанности продлить срок действия договора аренды этого участка на 6 лет с даты подписания последнего дополнительного соглашения к договору; до окончания срока действия договора при подписании дополнительного соглашения от 23.04.2013 об изменении вида разрешенного использования участка Общество не реализовало право, предусмотренное пунктом 3.1 Постановления № 273-ПП, об изменении срока действия договора аренды для строительства на 6 лет.

Суд округа согласился с приведенными выводами судов первой и апелляционной инстанций.

По смыслу статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены Судебной коллегией по экономическим спорам Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются такие нарушения судами норм материального и процессуального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем Общество, сославшись в жалобе на то, что оно в период действия договора аренды земельного участка и разрешения на строительство приступило к возведению объекта капитального строительства и на участке имеется объект незавершенного строительства, не лишено возможности зарегистрировать право собственности на такой объект по правилам пункта 2 статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним» и обратиться в Департамент с заявлением о заключении нового договора аренды земельного участка, расположенного под возведенным Обществом объектом незавершенного строительства, по правилам пункта 10 статьи 39.6 ЗК РФ или пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ).

При таком положении не имеется предусмотренных оснований 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 закрытому акционерному обществу «Новые Черемушки» 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