

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС14-3290

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 октября 2014 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (г.Ростов-на-Дону) от 16 сентября 2014 года № 59-30-22071/13 на решение Арбитражного суда Ростовской области от 23 января 2014 года по делу № А53-20052/2013, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2014 года и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 августа 2014 года, по иску Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (г.Ростов-на-Дону, далее – департамент) к обществу с ограниченной ответственностью «Румид» (Ростовская область, Орловский район, п.Орловский, далее – общество) об обязанности освободить земельный участок, и по встречному иску о признании незаконными действий, обязанности устранить нарушения прав заявителя;

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена, – администрация города Ростов-на-Дону (г.Ростов-на-Дону, далее – администрация),

установил:

департамент обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050704:24, расположенный по адресу: город Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, 101, площадью 417 кв.м (далее – земельный участок), предоставленный для строительства нового жилого дома, в течение пятнадцати дней с момента вступления в законную силу решения суда; передать свободный земельный участок по акту приема-передачи департаменту.

Общество обратилось со встречным требованием к департаменту о признании незаконными действий департамента, выразившиеся в отказе от заключения договора аренды спорного земельного участка; об обязании департамент устранить допущенные нарушения прав общества: в месячный срок с момента вступления решения по настоящему делу в законную силу принять решение о предоставлении земельного участка в аренду обществу; обязать департамент в месячный срок со дня вынесения решения о предоставлении земельного участка в аренду, заключить договор аренды земельного участка путем направления в адрес общества проекта договора аренды земельного участка, подписанного уполномоченными лицами.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 23 января 2014 года, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2014 года и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 августа 2014 года, в иске департамента отказано, встречные требования общества удовлетворены.

В кассационной жалобе департамент ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами норм права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права, 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 изложенные в кассационной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что 30 декабря 2010 года на основании постановления администрации от 01 декабря 2010 года № 915 между департаментом и Губенко В.В. был заключен договор аренды земельного участка для использования в целях завершения строительства нового жилого дома.

На данном земельном участке находится объект незавершенного строительства, который был приобретен в собственность Губенко В.В., а впоследствии по договору купли-продажи 12 июля 2011 года был продан обществу. Право собственности на указанный объект было зарегистрировано за обществом 25 июля 2011 года.

28 июля 2011 года между Губенко В.В. и обществом был заключен договор уступки права требования, на основании которого права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30 декабря 2010 года были переданы обществу.

08 апреля 2013 года на предупреждение департамента о необходимости освоения земельного участка, общество в письме сообщило о ведущейся разработке проектной и технической документации, и начале строительных работ после получения разрешения на строительство.

22 августа 2013 года обществом в адрес департамента направлено письмо с просьбой о продлении договора аренды на новый срок, по причине увеличения срока подготовки проекта и технической документации ввиду особенностей и ограничений застройки исторического центра г.Ростова-на-Дону.

20 сентября 2013 года департамент направил обществу письмо с отказом в продлении договора аренды.

В ответ на указанное письмо общество в письме, направленном департаменту 04 октября 2013 года, выразило несогласие с отказом от перезаключения договора аренды на новый срок, ссылаясь на нормы о преимущественном праве на заключение нового договора, и повторно предложило заключить новый договор аренды.

В письме от 29 октября 2013 года департамент подтвердил невозможность заключения договора на новый срок.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения департамента с иском к обществу об обязанности освободить земельный участок, а также основанием для обращения общества со встречным иском заявлением о признании незаконными действия департамента, выразившиеся в отказе от заключения договора аренды земельного участка.

Отказывая в удовлетворении первоначального иска и удовлетворяя встречные требования, суды руководствовались статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой 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.

Кроме того, суды указали, что согласно пункту 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01 января 2012 года, имеет право приобрести земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

Доводы департамента сводятся к изложению обстоятельств дела, которые были предметом исследования и оценки судов, что не свидетельствует о допущенных ими нарушениях норм материального и процессуального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать Департаменту имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попов В.В.