

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС19-25075

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СтройИнвест» на решение Арбитражного суда Омской области от 12.02.2019, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.09.2019 по делу № А46-19535/2018,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "СтройИнвест" (далее - ООО "СтройИнвест", общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к администрации города Омска (далее - администрация, ответчик) о взыскании убытков в размере 22 000 евро в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату фактического платежа.

Решением Арбитражного суда Омской области от 12.02.2019, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.09.2019, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, удовлетворив требования, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что ООО «СтройИнвест» не обращалось с заявлением о предоставлении земельного участка, а только с заявлением о продлении срока договора аренды.

Судами не учтено того обстоятельства, что по ранее рассмотренному делу № КА46-6304 законность продления срока договора аренды не являлась предметом рассмотрения, разрешался вопрос только о заключении нового договора аренды от 18.07.2013.

Ни заявление ООО «СтройИнвест», ни постановление от 19.06.2013 №649-п не содержит сведений о заключении нового договора аренды.

По мнению заявителя, имели место незаконные действия органа местного самоуправления по исполнению постановления Мэра города Омска от 19.06.2013 №649-п, а именно вместо подготовки и направления в адрес ООО «СтройИнвест» дополнительного соглашения о продлении срока аренды был направлен новый текст договора.

В период, когда истец полагался на законность действий Администрации, им были понесены расходы на реализацию проекта, которые в результате незаконных действий ответчика трансформировались в убытки.

Общество оплатило арендную плату за земельный участок в полном объеме, при этом получение данной платы не расценено судом как неосновательное обогащение органа местного самоуправления.

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 кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, на основании заявления ООО «СтройИнвест» распоряжением департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Омска от 26.09.2008 N 1047-р "О предварительном согласовании места размещения культурно-досугового комплекса на территории Парка культуры и отдыха имени 30-летия ВЛКСМ в Октябрьском административном округе г. Омска" утвержден акт о выборе земельного участка от 11.08.2008 N 13977, которым согласовано место размещения культурно-досугового комплекса согласно проекту границ, утвержденному распоряжением департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Омска от 23.09.2008 N 1035-р, ООО «СтройИнвест» рекомендовано обеспечить проведение работ по формированию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет.

Земельный участок сформирован и 31.10.2008 поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 55:36:120304:1047.

На основании обращения общества постановлением Мэра г. Омска от 05.12.2008 N 1103-п "О предоставлении в аренду ООО "СтройИнвест" земельного участка по улице Масленникова в Октябрьском административном округе города Омска" ему предоставлен земельный участок площадью 20 740 кв. м с кадастровым номером 55:36:120304:1047 в аренду сроком на 3 года для строительства культурно-досугового центра.

Между департаментом имущественных отношений администрации г. Омска (далее - департамент имущественных отношений) и обществом заключен договор аренды указанного земельного участка от 15.06.2009 N Д-0-31-7897.

В связи с не освоением в течение предусмотренного договором срока земельного участка департаментом имущественных отношений в адрес общества направлено уведомление об отказе от договора аренды от 15.06.2009 N Д-О-31-7897 и прекращении действия указанного договора по истечении трехмесячного срока (уведомление получено обществом 23.08.2012).

Департаментом имущественных отношений принято распоряжение от 14.11.2012 N 4742-р "О прекращении начисления по договору аренды земельного участка".

Действие договора от 15.06.2009 N Д-О-31-7897 прекратилось 23.11.2012.

Однако, по прошествии более полугода после прекращения договора, ООО "СтройИнвест" 06.06.2013 обратилось с заявлением о продлении срока аренды земельного участка. Постановлением администрации от 19.06.2013 N 649-п внесено изменение в постановление Мэра города Омска от 05.12.2008 N 1103-п в части срока предоставления земельного участка ООО "СтройИнвест": в пункте 1 слова "сроком на три года" заменены словами "сроком на восемь лет".

Между департаментом имущественных отношений и обществом заключен новый договор аренды земельного участка от 18.07.2013 N Д-0-31-10150 с кадастровым номером 55:36:120304:1047 общей площадью 20 740 кв. м для строительства культурно-досугового комплекса.

Как указывает общество, после продления срока договора аренды для реализации цели аренды земельного участка (строительство культурно-досугового центра с водными аттракционами), обществом заключены договоры от 01.09.2013 IE THR-ОМ 001 и от 02.09.2013 1/03-ОМСК на проектирование аквапарка, во исполнение которых 09.12.2013 произведена предоплата в размере 11 500 евро и 10 500 евро соответственно.

Между тем, поскольку земельный участок с кадастровым номером 55:36:120304:1047 был сформирован в 2008 году и не закреплен за гражданином или юридическим лицом, предоставление его для строительства должно было осуществляться посредством проведения торгов (статья 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

По факту незаконного внесения изменений в постановление администрации от 19.06.2013 N 649-п в части изменения срока аренды указанного земельного участка до 8 лет и заключения нового договора аренды с обществом, прокуратурой города Омска 26.02.2015 внесено представление Мэру города Омска.

Администрацией принято постановление от 03.07.2015 N 823 "О признании утратившим силу постановления администрации от 19.06.2013 N 649-п "О внесении изменения в постановление Мэра города Омска от 05.12.2008 N 1103-п".

Решением от 12.04.2016 Арбитражного суда Омской области по делу N А46-6304/2015 исковые требования заместителя прокурора Омской области об оспаривании договора аренды от 18.07.2013 N Д-О-31-10150 земельного участка с кадастровым номером 55:36:120304:1047, общей площадью 20 740 кв. м, заключенного между департаментом имущественных отношений и обществом, удовлетворены: применены последствия недействительности сделки: на общество возложена обязанность возвратить департаменту имущественных отношений по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 55:36:120304:1047; производство по делу в части требования об оспаривании постановления администрации от 19.06.2013 N 649-п "О внесении изменения в постановление Мэра города Омска от 05.12.2008 N 1103-п" прекращено в связи с отказом от иска в указанной части; в удовлетворении требования общества о признании недействительным постановления администрации от 03.07.2015 N 823-п "О признании утратившим силу постановления администрации города Омска от 19.06.2013 N 649 "О внесении изменения в постановление Мэра города Омска от 05.12.2008 N 1103-п" отказано.

Полагая, что расходы, понесенные обществом на подготовку проектной документации, являются убытками общества, понесенными вследствие недобросовестного поведения администрации, а именно, принятия незаконного распоряжения, в силу которого между сторонами был заключен новый договор аренды от 18.07.2013 N Д-О-31-10150, впоследствии признанный недействительным, истец обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды, руководствуясь статьями 12, 15, 16, 1064, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьей 30 ЗК РФ, исходя из того, что истец не мог не знать о незаконности сделки, совершаемой им в нарушение действующего законодательства и нес риск несения затрат на освоение земельного участка во исполнение ничтожной сделки, пришли к обоснованному выводу о недоказанности совокупности условий, необходимых для удовлетворения иска.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «СтройИнвест» для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова