

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-5926

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СтройРазвитие» на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 30.06.2019, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2019 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.01.2020 по делу № А45-36360/2017,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "СтройРазвитие" (далее - ООО "СтройРазвитие") обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением к мэрии города Новосибирска (далее - мэрия) о расторжении договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 18.08.2016 N 125565р (далее - договор аренды), о взыскании 69 664 200 руб. убытков.

Исковые требования со ссылкой на статьи 15, 611, 612 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) мотивированы невозможностью использования земельного участка по целевому назначению.

Решением от 05.05.2018 Арбитражного суда Новосибирской области в иске отказано.

Постановлением от 21.08.2018 Седьмого арбитражного апелляционного суда решение от 05.05.2018 в части расторжения договора аренды земельного участка отменено, в связи с отказом от иска в этой части производство по делу прекращено; в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением от 29.11.2018 Арбитражного суда Западно-Сибирского округа решение от 05.05.2018 и постановление от 21.08.2018 отменены в части отказа в иске о взыскании убытков, дело в этой части направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области; постановление от 21.08.2018 Седьмого арбитражного апелляционного суда в части прекращения производства по делу по иску о расторжении договора аренды оставлено без изменения.

При новом рассмотрении третьими лицами без самостоятельных требований к участию в деле привлечены акционерное общество "Сибирская энергетическая компания" (далее - АО "СИБЭКО"), муниципальное казенное учреждение города Новосибирска "Управление капитального строительства" (далее - МКУ "УКС").

До принятия судебного акта по существу истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) уточнил иски требования и просил рассмотреть иски требования в следующей формулировке: расторгнуть договор аренды, взыскать с мэрии убытки в размере 69 664 200 руб., обосновав свои требования тем, что в связи с представлением АО "СИБЭКО" акта приема-передачи теплотрассы, расположенной на арендуемом истцом земельном участке, от 20.03.2019 истцу стало известно о невозможности строительства необходимого ему объекта.

Арбитражный суд Новосибирской области принял к рассмотрению данные требования.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.06.2019, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.01.2020, 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 существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что 19.06.2014 мэрией города Новосибирска принято постановление №5130 об утверждении схемы расположения земельного участка и согласовании места размещения объекта. В приложении №1 (схема расположения земельного участка) и в приложении №2 (акт о выборе земельного участка под строительство) отсутствовала информация о проектируемой спорной теплотрассе.

В связи с тем, что в кадастровом паспорте на земельный участок и в указанные документы (схеме и акте) отсутствовала информация о проектируемой теплотрассе, 21.04.2015 ООО «Новоград Авто» обратилось в Департамент строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска с просьбой дать информацию о проектируемой теплотрассе, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064335:194. Ответа на указанное заявление не последовало, а 05.07.2016 мэрией города Новосибирска было вынесено постановление №2997 о предоставлении ООО «Новоград Авто»

земельного участка, в котором также отсутствовала информация о проектируемой спорной теплотрассе.

Подготовленный мэрией города Новосибирска и выданный 29.08.2017 градостроительный план земельного участка также не содержал информацию о проектируемой или построенной спорной теплотрассе.

Отсутствуют документы о разрешении на строительство спорной теплотрассы, о вводе ее в эксплуатацию. Теплотрасса не находится в хозяйственном ведении МУП «Энергия», что отражено в письме от 23.01.2019 №23, не эксплуатируется, находится в аварийном состоянии.

Подготовленный мэрией города Новосибирска и выданный 29.08.2017 градостроительный план земельного участка не содержал информацию или проектируемой или построенной спорной теплотрассе, хотя теплотрасса фактически уже находилась на земельном участке.

В письме Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска от 11.10.2018 №11\1\11.1-04-03063 указано, что разрешение на строительство (реконструкцию) линейного объекта (теплотрассы) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064335:194 в Ленинском районе города Новосибирска Управлением не выдавалось. Заявления о выдаче разрешения от какого-либо застройщика в Управление не поступало.

В письме департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства отражено, что строительство на спорном земельном участке невозможно, возможность выноса существующих инженерных сетей с земельного участка вследствие близкого расположения коммуникаций на смежных земельных участках отсутствуют.

Решением Заельцовского районного суда города Новосибирска от 18.01.2018 (дело №2-92\2018) установлено, что строительство на спорном земельном участке с учетом существующей теплотрассы диаметром 1000мм невозможно.

Согласно выводам технического заключения ООО «Вектор-Проект» строительство здания клуба и подземно-наземной стоянки на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064335:194 невозможно. Возможность выноса существующих инженерных сетей обследуемого земельного участка вследствие близкого расположения коммуникаций на смежных участках отсутствует.

При указанных обстоятельствах имеются, по мнению заявителя, предусмотренные пунктом 1 статьи 450, пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктами 3 и 4 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации основания для расторжения договора аренды земельного участка и взыскании убытков.

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, ООО "Новоград авто" обратилось в мэрию с заявлением от 18.09.2013 N 18/09 о выборе земельного участка площадью 0,41 га и о предварительном согласовании места размещения физкультурно-оздоровительного клуба и подземно-надземной автостоянки закрытого типа по улице Горской в Ленинском районе города Новосибирска с принятием соответствующего решения комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории города Новосибирска (далее - комиссия), гарантировав вынос теплотрассы с земельного участка и расселение индивидуального жилого дома по улице Горская, 26.

В результате рассмотрения данного заявления комиссией принято решение о выборе земельного участка для строительства объекта "физкультурно-оздоровительный клуб и подземно-надземная автостоянка закрытого типа" по улице Горской в Ленинском районе и проведении процедур согласования в целях обеспечения оформления акта о выборе земельного участка (выписка N 1.8 из протокола от 28.11.2013 N 372).

На основании вышеуказанного заявления ООО "Новоград авто", а также решения комиссии мэрии постановлением от 19.06.2014 N 5130 в соответствии со статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" утвердила схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 54:35:064335, площадью 3 506 м², для строительства физкультурно-оздоровительного клуба и подземно-надземной автостоянки закрытого типа по адресу: г. Новосибирск, ул. Горская в Ленинском районе, видом разрешенного использования: физкультурно-спортивные, оздоровительные объекты, в том числе спортивные комплексы, залы, катки, бассейны, фитнес-центры, автостоянки, подземные автостоянки; утвердила акт о выборе упомянутого земельного участка и предварительно согласовала ООО "Новоград авто" место размещения физкультурно-оздоровительного клуба и подземно-надземной автостоянки закрытого типа по названному адресу.

Согласно кадастровому паспорту от 21.07.2016 N 54/201/16-386574 необходимый ООО "Новоград авто" земельный участок площадью 3 506 м² поставлен на временный кадастровый учет 31.10.2014, участку присвоен кадастровый номер 54:35:064335:194, в отношении части этого земельного участка площадью 61 м² зарегистрировано ограничение прав в связи с

охранной зоной объекта тепловых сетей - теплотрассы протяженностью 14 347,4 м.

На основании постановления мэрии от 05.07.2016 N 2997, между мэрией (арендодателем) и ООО "Новоград авто" (арендатором) был заключен договор аренды, во исполнение которого арендодателем в пользование арендатора на срок с 18.08.2016 по 17.08.2026 предоставлен земельный участок площадью 3 506 м², с кадастровым номером 54:35:064335:194, расположенный в пределах Ленинского района города Новосибирска, для строительства физкультурно-оздоровительного клуба и подземно-надземной автостоянки закрытого типа по улице Горской.

По соглашению от 20.09.2016, подписанному ООО "Новоград авто" (прежним арендатором) и ООО "СтройРазвитие" (новым арендатором), новому арендатору переданы права и обязанности прежнего арендатора по договору аренды.

В дальнейшем, 20.12.2016, ООО "Новоград авто" прекратило деятельность в качестве юридического лица.

Ссылаясь на выявление на земельном участке в ходе подготовительных работ труб теплотрассы, которые не обозначены в постановлении мэрии от 19.06.2014 N 5130 об утверждении схемы расположения и акта о выборе земельного участка, предварительном согласовании места размещения объекта строительства, а также в договоре аренды и кадастровом плане, прилагаемом к нему, ООО "СтройРазвитие" в письмах от 06.06.2017 N 3 к заместителю мэра и от 14.06.2017 N ИС-05/06 к департаменту земельных и имущественных отношений мэрии (далее - ДЗИО) указало на невозможность осуществления строительства и просило рассмотреть вопрос о переносе труб за пределы предоставленного в аренду участка, а в случае невозможности переноса - изъять земельный участок для государственных или муниципальных нужд с последующим возмещением истцу убытков.

ДЗИО в ответ на письмо ООО "СтройРазвитие" отказал в удовлетворении претензионного требования с указанием на отсутствие оснований для ответственности арендодателя согласно пункту 2 статьи 612 ГК РФ, так как арендатором ни в момент подписания договора аренды, ни при передаче земельного участка в аренду не было заявлено о его недостатках, который к тому же предоставлен в аренду по процедуре предварительного согласования места размещения объекта (письмо от 14.07.2017 N 31/19/07652).

Указывая на невозможность использования арендованного земельного участка по целевому назначению, истец обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора аренды и о взыскании убытков, сложившихся из перечисленных им арендных платежей за период с 20.09.2016 по 29.12.2017 в сумме 1 469 200 руб.; стоимости оплаченных проектных работ в размере 3 000 000 руб.; штрафа, взысканного решением от 18.01.2018 Заельцовского районного суда города Новосибирска по делу N 2-92/2018 с истца в пользу Дорошенко Р.О., Дорошенко О.А., в сумме 49 095 000 рублей; расходов по приобретению бетона в размере 16 100 000 руб.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 15, 328, 606, 611, 612, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации, суды отказали в удовлетворении требований, придя к следующим обоснованным выводам.

При проведении процедуры предварительного согласования места размещения объекта и последующего предоставления земельного участка ООО "Новоград Авто" было достоверно известно о наличии на земельном участке существующей теплотрассы.

Предварительная схема планировочной организации земельного участка, выполненная на топографической основе в масштабе 1:500 и представленная ООО "Новоград Авто" является той предварительной схемой, приложенной к выписке N 1.8, на которой обозначена теплотрасса, и именно вынос этой теплотрассы гарантировало ООО "Новоград Авто".

Арендатору до заключения договора аренды было известно именно о спорной, а не о подлежащей строительству теплотрассе на арендованном земельном участке, перенос которой проектировался.

Теплотрасса по территории арендуемого истцом земельного участка площадью 61 м², в отношении которого введено ограничение прав в связи с охранной зоной объекта тепловых сетей, не проходит, в связи с чем необходимость в ее выносе с земельного участка отсутствовала.

Истец не доказал, что им утрачена возможность строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064335:194 физкультурно-оздоровительного клуба и подземно-надземной автостоянки закрытого типа.

Отнесение земельного участка к зоне культуры и спорта (Р-4) не является обстоятельством, препятствующим строительству на нем данного объекта, поскольку градостроительный регламент зоны объектов культуры и спорта (Р-4) Правил землепользования и застройки города Новосибирска содержит в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства "Спорт" (5.1) - "Объекты для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов", и в условно разрешенных видах использования - "Обслуживание транспорта" (4.9) - гаражи с несколькими стояночными местами; стоянки (парковки); - гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в виде разрешенного использования земельных участков "объекты гаражного назначения" (2.7.1.); минимальный процент застройки в границах земельного участка, с учетом расположения его в границах территориальной зоны объектов культуры и спорта (Р-4) для заявленного истцом объекта, составляет 10 процентов (пункт 4 части 2 статьи 29 Правил землепользования и застройки города Новосибирска).

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 «СтройРазвитие» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова