

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 февраля 2016 г. N Ф05-17805/15 по делу N А40-153076/2014

г. Москва

11 февраля 2016 г.

Дело N А40-153076/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 08 февраля 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 11 февраля 2016 года.

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Шишовой О.А.,

судей: Калининой Н.С., Кобылянского В.В.,

при участии в заседании:

от истца: Военчер Д.А. - доверенность от 29 июля 2015 года,

от ответчика: Зебелян С.А. - доверенность N 33-Д-843/15 от 30 декабря 2015 года,

от третьего лица: Зебелян С.А. - доверенность N 4-47-193/5 от 17 февраля 2015 года,

рассмотрев 08 февраля 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы (ответчик) и Правительства Москвы (третье лицо)

на решение Арбитражного суда города Москвы

от 16 июля 2015 года,

принятое судьёй Дудкиным В.В.,

на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда

от 09 октября 2015 года,

принятое судьями Сумароковой Т.Я., Барановской Е.Н., Кузнецовой Е.Е.,

по делу N А40-153076/2014 по иску

ООО "ПЛОТЕКС" (ОГРН: 1037700241370)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН: 1037739510423)

о признании сделки недействительной,

при участии третьего лица: Правительства Москвы,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "ПЛОТЕКС" (далее - истец, общество, ООО "ПЛОТЕКС") обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик, департамент) о признании недействительной сделки по досрочному расторжению в одностороннем порядке договора аренды земельного участка от 31.08.2004 N М-09-027311, выраженной в направлении уведомлений от 19.05.2014 N ДГИ-И-9570/14 и от 08.07.2014 N ДГИ-И-13198/14.

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

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.07.2015 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2015 решение оставлено без изменения.

Департамент и Правительство Москвы обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просят судебные акты отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Обществом представлен отзыв на кассационную жалобу.

Представитель департамента и Правительства Москвы в судебном заседании доводы, изложенные в кассационной жалобе, поддержал в полном объеме.

Представитель общества в судебном заседании возражал против доводов, изложенных в кассационной жалобе, просил решение, постановление оставить без изменения.

Как установлено судами, 31.08.2004 на срок до 01.09.2053 между обществом (арендатор) и департаментом (арендодатель) заключен договор N М-03-9-027311 долгосрочной аренды земельного участка площадью 1693 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский пр-д, вл. 24, корп. 17, кадастровый номер 77:09:0004011:90, предоставленного обществу с целью проектирования, строительства и последующей эксплуатации административного здания.

Договор зарегистрирован в установленном законом [порядке](#) 12.10.2004 за номером 77-07/05-12/2004-825.

Уведомлением от 19.05.2014 N ДГИ-И-9570/14 департамент уведомил общество о расторжении договора на основании [пункта 22 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - закон N 137-ФЗ) в связи с существенным нарушением арендатором (обществом) условий договора (раздела 4 договора), что выражено в неосуществлении строительства в установленный договором срок и истечении срока действия выданного разрешения на строительство.

Обществом на данное уведомление письмом от 11.06.2014 N 134-06/2 направлены возражения, в ответ на которые департамент уведомлением от 08.07.2014 N ДГИ-И-13198/14 подтвердил решение о расторжении договора.

Считая сделку по досрочному расторжению договора в одностороннем порядке недействительной, общество обратилось в арбитражный суд города Москвы с настоящим иском.

Суд первой инстанции, апелляционный суд пришли к выводу о правомерности иска.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей сторон, проверив в соответствии со [статьей 286](#) АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

При этом суд кассационной инстанции исходит из следующего.

В соответствии с [пунктом 22 статьи 3](#) Закона N 137-ФЗ заключенный до 1 января 2011 года для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления в случае указанных в настоящем пункте существенного нарушения условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении. Договор аренды такого земельного участка считается расторгнутым по

истечении одного месяца со дня направления органом государственной власти или органом местного самоуправления уведомления о расторжении данного договора. До истечения указанного месячного срока сторона по договору вправе направить в орган государственной власти или орган местного самоуправления письменные возражения по вопросу расторжения договора. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления указанных возражений до истечения указанного месячного срока договор считается расторгнутым со дня направления органом государственной власти или органом местного самоуправления уведомления о подтверждении ранее принятого решения о расторжении договора. Существенным нарушением условий данного договора, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, является:

неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором, или при отсутствии такого срока в данном договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией;

отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества, строительство которого предусмотрено данным договором, в случае, если в данном договоре не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта.

Существенным изменением обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при заключении договора аренды земельного участка, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, является расторжение иного договора, заключенного с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривающего строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества на таком земельном участке, арендованном в соответствии с данным договором. В этом случае договор аренды земельного участка считается расторгнутым со дня расторжения указанного договора, за исключением случаев, если продолжение действия договора аренды земельного участка предусмотрено в соглашении о расторжении указанного иного договора.

Расторжение договора аренды земельного участка в связи с иными существенными нарушениями условий данного договора и (или) существенным изменением обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 06.10.2015 N 2317-О, законодатель, предусматривая в [пункте 22 статьи 3](#) Закона N 137-ФЗ право публичного собственника земельных участков, расположенных в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, на досрочное расторжение договора аренды таких участков, предоставленных в целях

строительства объектов недвижимого имущества, учитывал необходимость защиты общественных интересов, в частности, потребность в эффективном использовании указанных земельных участков.

В данном Определении Конституционный Суд Российской Федерации также отметил, что предусмотренный [пунктом 22 статьи 3](#) Закона N 137-ФЗ последующий судебный контроль за отражающими общественный интерес решениями уполномоченных органов об одностороннем досрочном расторжении договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенных в целях строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества, представляет собой достаточную гарантию защиты прав арендаторов, поскольку суд при рассмотрении дела обязан исследовать по существу фактические обстоятельства (причины, вызвавшие существенные нарушения условий договора аренды, включая действия или бездействие как арендатора, так и арендодателя, уполномоченных органов публичной власти, подведомственных организаций, должностных лиц, или обстоятельства непреодолимой силы) и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы.

Такая же позиция нашла свое отражение и в решении Конституционного Суда РФ от 28.01.2016 "Об утверждении Обзора практики Конституционного Суда Российской Федерации за третий и четвертый кварталы 2015 года", согласно которой при оценке правомерности решения соответствующего органа публичной власти суд принимает во внимание обусловившие задержку получения арендатором разрешения на строительство обстоятельства, связанные с действиями (бездействием) как арендатора, так и арендодателя, уполномоченных органов публичной власти, подведомственных организаций, должностных лиц, или обстоятельства непреодолимой силы.

Судом первой инстанции, апелляционным судом установлено, что в соответствии с пунктом 10.2 Распоряжения Правительства г. Москвы от 17.10.2003 N 1858-РП "О строительстве универсального торгового комплекса по адресу: Театральная аллея, вл. 2" у истца изъят земельный участок площадью 0,1 га, расположенный по адресу: Петровско-Разумовская аллея, вл. 5, с предоставлением компенсационного земельного участка взамен изымаемого, и Распоряжением Префекта Северного административного округа города Москвы от 16.08.2004 N 6625 обществу в порядке компенсации за изъятие предоставлены земельные участки во вл. 17, корп. 17 по Петровско-Разумовскому проезду, площадью 0,1693 га, сроком на 49 лет, для проектирования строительства и последующей эксплуатации административного здания, и сроком до 05.07.2009 года для благоустройства прилегающей территории.

На основании распоряжения Префекта Северного административного округа города Москвы между обществом и департаментом заключены спорный договор аренды от 31.08.2004 N М-09-027311 и договор аренды смежного земельного участка от 02.09.2004 N М-09-511791 в отношении земельного участка площадью 643 кв. м.

28.04.2009 Распоряжением Правительства Москвы N 791-РП утвержден акт разрешенного использования обоих земельных участков от 09.06.2007 N А-3882/02 с целью строительства обществом административного здания с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский пр-д, вл. 24, корп. 17.

В целях исполнения требований [пункта 1 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 28.12.2009 обществом получено положительное заключение Мосгосэкспертизы N 77-1-4-1131-09 на проектную документацию строительства указанного административного здания с использованием обоих земельных участков.

01.02.2010 обществом получено разрешение Комитета государственного строительного надзора города Москвы N RU77187000-004503 на строительство административного здания с подземной автостоянкой, со сроком действия до 01.03.2013.

На основании разрешения на строительство обществом получены ордера на производство работ, разработана и согласована в установленном порядке вся необходимая исходно-разрешительная, а также проектная документация на строительство административного здания, получены технические условия на подключение административного здания к городским инженерным сетям, выполнены строительные работы подготовительного этапа строительства.

Общая стоимость проектных работ составила 52 669 293 рубля 13 копеек.

Со ссылкой на протесты жителей против строительства реализация инвестиционного проекта по строительству административного здания решением Градостроительной земельной комиссии N 20 прекращена 21.04.2011.

[Распоряжением](#) Правительства Москвы от 25.10.2011 N 820-ПП "О прекращении реализации инвестиционного проекта по адресу г. Москва, Петровско-Разумовский пр-д, вл. 24, корп. 17" подтверждено прекращение реализации инвестиционного проекта по строительству обществом административного здания, а также признано утратившим силу [распоряжение](#) Правительства Москвы от 28.04.2009 N 791-ПП "Об утверждении акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта для осуществления строительства административного здания по адресу г. Москва, Петровско-Разумовский пр-д, вл. 24, корп. 17".

Письмом от 20.03.2012 N 09-3-327/12-(1)-1 Мосгосстройнадзор со ссылкой на решение Градостроительной земельной комиссии N 20 и Распоряжение Правительства Москвы от 25.10.2011 N 820-ПП приостановил действие разрешения на строительство N RU77187000-004503 на неопределенный срок.

В силу изложенных обстоятельств, суды пришли к выводу о том, что с 25.05.2011 общество было лишено возможности продолжать работы по строительству, при том, что разрешение на строительство N RU77187000-004503 было выдано со сроком до 01.03.2013.

В соответствии с [пунктом 23](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в [статье 619](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

С учетом вышеизложенного, суды пришли к выводу о том, что обществом не допущено нарушений условий договора аренды земельного участка, строительство административного здания в соответствии с условиями договора и согласованной в установленном порядке разрешительной документацией было принудительно прекращено органами исполнительной власти города Москвы, в связи с чем общество не может использовать земельный участок в соответствии с условиями спорного договора по не зависящим от него обстоятельствам, следовательно, основания для досрочного расторжения договора, предусмотренные [пунктом 22 статьи 3](#) Закона N 137-ФЗ, отсутствуют.

Суд кассационной инстанции полагает, что фактические обстоятельства установлены судами на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, а выводы суда первой инстанции, апелляционного суда о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам соответствуют.

Выводы судов об отсутствии оснований для досрочного расторжения договора, предусмотренных [пунктом 22 статьи 3](#) Закона N 137-ФЗ, основаны на исследовании и оценке представленных в дело доказательств в совокупности. С оценкой выводов судов первой и апелляционной инстанции суд кассационной инстанции согласен.

Доводы, содержащиеся в кассационной жалобе, обсуждены и отклонены по мотиву неосновательности, поскольку об ошибочности выводов суда первой инстанции, апелляционного суда о применении нормы права относительно установленных ими по делу обстоятельств не свидетельствуют, сводятся к иной оценке установленных судами фактов, в то время как иная оценка фактов, установленных судом первой инстанции, апелляционным судом, к компетенции суда кассационной инстанции процессуальным законом не отнесено.

Несогласие с выводами судов, иная оценка фактических обстоятельств дела и иное толкование положений закона не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки и не является основанием для отмены судебных актов судом кассационной инстанции.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения, постановления в соответствии с [частью 4 статьи 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушены.

При изложенных обстоятельствах оснований для отмены судебных актов не имеется.

Руководствуясь [статьями 284, 286-289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 16 июля 2015 года, [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 09 октября 2015 года по делу N А40-153076/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий судья

О.А. Шишова

Судьи

Н.С. Калинина

В.В. Кобылянский