



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10318/13

Москва

3 декабря 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Правительства Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2012 по делу № А40-13370/12-130-123, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.04.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Правительства Москвы – Никоненко А.В., Преображенская М.А.;

от Межрегионального общественного фонда поддержки борьбы с преступлениями в сфере экономики и финансов – Алмаева Л.Р., Ахмедов В.В., Силаев С.Ю.;

от Департамента городского имущества города Москвы – Преображенская М.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения присутствующих в заседании представителей сторон, Президиум установил следующее.

Межрегиональный общественный фонд поддержки борьбы с преступлениями в сфере экономики и финансов (далее – фонд) обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

о признании незаконным бездействия Правительства Москвы (далее – правительство) и Департамента земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент), выразившегося в непринятии решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков, расположенных по адресам:

Москва, ул. Большая Полянка, вл. 29/32, стр. 6; вл. 31/38, стр. 1; Старомонетный пер., д. 36, стр. 1, площадью 1669 кв. метров, кадастровый номер 77:01:0002009:1003, для проектирования и реконструкции за счет средств фонда комплекса административных зданий с подземным паркингом;

Москва, ул. Большая Полянка, вл. 33/41, стр. 4, 5, 7, для проектирования и строительства за счет средств фонда здания Отдела внутренних дел района Якиманка (далее – ОВД района Якиманка);

о возложении на правительство и департамент обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов фонда путем принятия решения о предоставлении указанных земельных участков в аренду без проведения торгов сроком на пять лет в течение месяца с даты вступления решения суда в законную силу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены префектура Центрального административного округа города Москвы (далее – префектура), общество с ограниченной ответственностью «Аметиста» (далее – общество «Аметиста»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.04.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов правительство просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Судами установлено, что пунктом 1.3 приложения 1 к постановлению правительства от 11.06.2002 № 440-ПП «Об утверждении перечней объектов ГУВД по городу Москве, подлежащих новому строительству и реконструкции» (далее – постановление № 440-ПП) предусмотрено строительство здания ОВД района Якиманка.

Правительством 20.03.2007 принято постановление № 177-ПП «О разработке градостроительной и предпроектной документации на реконструкцию и строительство комплекса зданий по ул. Большая Полянка, дом 33/41, строения 4, 5, 7, дом 29/32, строение 6, дом 31/38,

строение 1 и Старомонетному переулку, дом 36, строение 1 с размещением ОВД района Якиманка» (далее – постановление № 177-ПП), пунктами 1 и 3 которого фонду разрешено осуществить разработку градостроительной документации, включая акт разрешенного использования территории градостроительного объекта, и иной предпроектной документации с последующей реконструкцией и строительством в 2006–2008 годах комплекса зданий по адресу: ул. Большая Полянка, д. 33/41, стр. 4, 5, 7 (занимаемый ОВД района Якиманка) общей площадью не более 7040 кв. метров. На фонд возложены функции инвестора и заказчика-застройщика по реализации данного инвестиционного проекта.

Пунктом 2 постановления № 177-ПП фонду и обществу «Аметиста» разрешено осуществить разработку такой же предпроектной документации с последующей реконструкцией в 2006–2008 годах в равных долях административного комплекса зданий по адресам: ул. Большая Полянка, д. 29/32, стр. 6, д. 31/38, стр. 1 и Старомонетный пер., д. 36, стр. 1, общей площадью наземной части не более 4800 кв. метров. Функции инвестора и заказчика-застройщика по реализации этого инвестиционного проекта возложены на фонд и общество «Аметиста» в равных долях (пункт 4).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.02.2008 по делу № А40-29549/07-92-186, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2008, отказано в удовлетворении требования общества «Полянка Центр» о признании недействительным постановления № 177-ПП.

Постановлением правительства от 29.07.2008 № 666-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20.03.2007 № 177-ПП» (далее – постановление № 666-ПП) сроки реализации упомянутых инвестиционных проектов продлены до 2010 года.

Первым заместителем мэра Москвы, возглавлявшим Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города, 14.12.2009 дано поручение № 25-08-150/7-0-(0)-51 структурным подразделениям

правительства обеспечить выполнение постановления № 177-ПП в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Распоряжением департамента от 19.07.2010 № 2704 утверждена схема расположения земельного участка по адресу: ул. Большая Полянка, д. 29/32, стр. 6, д. 31/38, стр. 1 и Старомонетный пер., д. 36, стр. 1 на кадастровой карте квартала 77:01:0002009.

Данный участок поставлен на государственный кадастровый учет 11.10.2010.

Из кадастрового паспорта этого участка следует, что участок с кадастровым номером 77:01:0002009:1003 площадью 1669 кв. метров +/- 14 кв. метров относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий».

В октябре и ноябре 2010 года фонд обращался к правительству и департаменту с заявлениями о подготовке соответствующего распорядительного документа, предусматривающего передачу в аренду спорных земельных участков на время проектирования и строительства.

Письмами первого заместителя мэра Москвы от 26.10.2010 № 25-08-150/7-0-59 и исполняющего обязанности мэра Москвы от 24.11.2010 № 25-08-150/7-0-(0)-60 департаменту и префектуре даны поручения рассмотреть и подготовить проект соответствующего распорядительного документа.

Решением градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 06.10.2011 реализация инвестиционных проектов по спорным земельным участкам прекращена в связи с нецелесообразностью.

Правительством 21.12.2011 принято постановление № 600-ПП «О признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы» (далее – постановление № 600-ПП), которым признаны утратившими силу в том числе пункт 1.3

приложения 1 к постановлению № 440-ПП; постановление № 177-ПП; постановление № 666-ПП.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2012 по делу № А40-46691/12-119-445, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2012 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 06.03.2013, в удовлетворении заявления фонда о признании недействительным постановления № 600-ПП отказано.

Фонд, сочтя, что им соблюдена процедура предварительного согласования места размещения объектов строительства и реконструкции, а правительство и департамент уклоняются от предоставления испрашиваемых земельных участков в аренду, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из следующего.

Из статей 30 – 32 Земельного кодекса, статей 3, 4, 8, 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» следует, что действующее законодательство не исключает возможности предоставления земельных участков в аренду для строительства в городе Москве без проведения торгов по процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

Оценив представленные доказательства, суд сделал вывод о том, что места размещения объектов строительства и реконструкции были предварительно согласованы в порядке статьи 31 Земельного кодекса и правительство дало согласие на предоставление фонду испрашиваемых земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объекта в аренду без торгов.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды не учли следующее.

Порядок предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта урегулирован статьями 30, 31 и 32 Земельного кодекса, введенного в действие с 30.10.2001.

При этом нормами пункта 5 статьи 30, статей 31, 32 Земельного кодекса детально регламентирована последовательность действий уполномоченного публичного органа, который по заявлению заинтересованного лица:

обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра недвижимости и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения соответствующих процедур согласования (пункт 2 статьи 31 Земельного кодекса);

информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства (пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса);

оформляет результаты выбора актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны (пункт 5 статьи 31 Земельного кодекса);

принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта (пункт 6 статьи 31 Земельного кодекса);

в случае принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта оно является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет (пункт 8 статьи 31 Земельного кодекса).

Выполнение в отношении участка кадастровых работ и постановка его на кадастровый учет осуществляются на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта за счет лиц, заинтересованных в предоставлении участка для строительства (пункт 5 статьи 30, пункт 1 статьи 32 Земельного кодекса).

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд (пункт 9 статьи 31 Земельного кодекса).

Согласно кадастровому паспорту от 16.08.2011 земельный участок, расположенный по адресу: ул. Большая Полянка, д. 33/41, стр. 4, 5, 7, кадастровый номер 77:01:0002009:53, площадью 2800 кв. метров, категории «земли населенных пунктов» находится в собственности города Москвы, имеет вид разрешенного использования «для проектирования, строительства и реконструкции зданий второго отделения милиции и служб шестого РУВД», поставлен на государственный кадастровый учет 01.01.2007, обременен арендой с Главным управлением внутренних дел города Москвы.

Однако данное лицо к участию в деле не привлечено.

В соответствии с [пунктом 4 части 4 статьи 270 и пунктом 4 части 4 статьи 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принятие судом решения, постановления о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является основанием для отмены этих судебных актов в любом случае.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела суду следует привлечь к участию в деле арендатора земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002009:53 и, применив нормы права, подлежащие применению к спорным правоотношениям, принять обоснованное решение по существу спора.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2012 по делу № А40-13370/12-130-123, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.04.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов