



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9887/10

Москва

15 февраля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление мэрии городского округа Тольятти о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.04.2010 по делу № А55-14160/2009 Арбитражного суда Самарской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – мэрии городского округа Тольятти – Вадченко А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Альянс» – Красникова О.В., Силин А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании недействительным постановления мэрии городского округа Тольятти (далее – мэрия) от 29.04.2009 № 974-п/1 «Об отказе ООО «Альянс» в размещении жилого дома с магазином на первом этаже в квартале 6 Автозаводского района г. Тольятти, южнее жилого дома, имеющего адрес: Московский проспект, 57» и об обязанности мэрии принять решение в виде соответствующего постановления о предварительном согласовании места размещения данного жилого дома.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12.10.2009 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2010 решение суда первой инстанции отменено, требования общества удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 28.04.2010 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций мэрия просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, регулирующих порядок предоставления земельных участков под строительство жилых домов.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между мэрией и обществом заключен договор от 18.06.2004 № 267, поименованный сторонами как договор на реализацию инвестиционного проекта на строительство объекта (далее – договор от 18.06.2004 № 267, договор), по условиям которого общество обязуется за счет собственных и привлеченных средств осуществить реализацию инвестиционного проекта по строительству жилого дома на территории города Тольятти, а мэрия – обеспечить решение вопросов по поддержке реализации инвестиционного проекта в пределах своей компетенции, включая подготовку необходимых для этого распорядительных документов.

Пунктом 2.2 договора от 18.06.2004 № 267 предусмотрено обращение общества в мэрию с заявлением о предварительном согласовании места размещения жилого дома, пунктом 2.3 договора – принятие обществом на себя социального обеспечения в виде оплаты работ по благоустройству городской территории на согласованном с мэрией земельном участке.

В порядке исполнения договора общество платежным поручением перечислило на счет муниципального учреждения «Архитектура и градостроительство» 158 592 рубля в качестве оплаты изготовления исходно-разрешительной документации, платежными поручениями от 20.01.2005 № 2 и № 3 оплатило работы по строительству объекта инженерной инфраструктуры в сумме 3 000 000 рублей.

В соответствии с пунктами 2.4 и 3.1 – 3.4 договора общество в качестве обеспечения своих обязательств перед мэрией предоставило залог в виде простого векселя номиналом 1 250 000 рублей.

Ссылаясь на договор, общество обратилось в мэрию с заявлением о согласовании места размещения жилого дома.

Уклонение мэрии от принятия такого решения послужило основанием для обращения общества в суд с требованием о признании бездействия мэрии незаконным.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 03.04.2008 по делу № А55-2199/2008 требование общества было удовлетворено: бездействие мэрии, выразившееся в непринятии решения по заявлению общества, признано незаконным, на мэрию возложена обязанность принять решение по заявлению общества о проведении процедуры предварительного согласования места размещения объекта.

После вступления названного решения суда в законную силу мэрией по результатам рассмотрения обращения общества принято постановление от 29.04.2009 № 974-п/1 об отказе обществу в согласовании места размещения жилого дома. Отказ мотивирован тем, что земельный участок для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, может предоставляться только по итогам проведения публичных торгов. Невозможность предоставления обществу указанного земельного участка обусловлена также нахождением на нем плоскостных сооружений спортивного назначения, включенных в реестр муниципальной собственности.

В связи с возникшими вопросами относительно порядка исполнения решения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-2199/2008 судебный пристав-исполнитель отдела судебных приставов Центрального района города Тольятти обратился в суд с заявлением о разъяснении данного судебного акта, в частности того, какое решение суд обязал принять мэрию.

Определением от 30.06.2009 суд отказал в разъяснении своего решения от 03.04.2008, указав, что в рамках дела осуществлялась проверка заявления общества о бездействии мэрии по принятию в установленном порядке решения по его заявлению, а также отметил, что по итогам рассмотрения дела суд не вправе был предрешать результат рассмотрения заявления общества.

Приняв во внимание выводы суда, изложенные в этом определении, общество обратилось в тот же суд с требованиями по настоящему делу (о признании недействительным постановления от 29.04.2009 № 974-п/1 и об обязанности мэрии принять решение о предварительном согласовании места размещения жилого дома).

Отказывая в удовлетворении данных требований, суд первой инстанции исходил из того, что испрашиваемый обществом земельный участок может быть ему предоставлен для целей жилищного строительства только по итогам публичных торгов.

Кроме того, суд, отклоняя ссылки общества на решение по делу № А55-2199/2008, поддержал представленную в определении от 30.06.2009 по этому делу позицию о том, что признание незаконным бездействия мэрии не может предопределять решение органов местного самоуправления по вопросу согласования места размещения объекта.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, счел, что мэрия незаконно уклоняется от исполнения условий договора от 18.06.2004 № 267, в то время как общество свои обязательства, предусмотренные договором, выполнило в полном объеме. Поскольку, по мнению этого суда, при указанных обстоятельствах пункт 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ) предусматривает возможность предоставления земельного участка без торгов, суд апелляционной инстанции удовлетворил требования общества.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Президиум полагает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о возможности применения в настоящем случае указанной нормы права, а следовательно, о наличии оснований для удовлетворения требований общества являются обоснованными.

Исходя из пункта 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта является одним из этапов предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Общество подало в мэрию заявление о предоставлении земельного участка по акту выбора с предварительным согласованием места размещения объекта в связи с намерением осуществить на испрашиваемом земельном участке строительство многоквартирного жилого дома и наличием заключенного с мэрией договора от 18.06.2004 № 267.

В соответствии пунктом 15 статьи 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ до 30.12.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов в случае, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным данным лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий: соглашение заключено до 30.12.2004; соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного

участка в соответствии с этим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

Суды апелляционной и кассационной инстанции, проверяя возможность применения в настоящем случае приведенной нормы права с учетом заключения сторонами договора до установленного законом срока, содержания его условий, пришли к выводу о том, что договор от 18.06.2004 № 267 можно признать соглашением, предусмотренным этой нормой, в связи с чем исполнение обществом принятых на себя обязательств позволяет мэрии предоставить ему земельный участок без проведения торгов.

Суды обоснованно приняли во внимание оплату обществом изготовления исходно-разрешительной документации и работ по строительству объекта инженерной инфраструктуры в сумме 3 000 000 рублей. Мэрия эти обстоятельства не опровергла, доказательства отсутствия строительства объектов коммунальной или социальной инфраструктуры, а также неисполнения обществом других предусмотренных договором условий не представила.

При названных условиях оснований, установленных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2010 и постановление Федерального арбитражного суда

Поволжского округа от 28.04.2010 по делу № А55-14160/2009
Арбитражного суда Самарской области оставить без изменения.

Заявление мэрии городского округа Тольятти оставить без
удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов