



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14760/11

Москва

3 апреля 2012 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., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 21.03.2011 по делу № А40-121953/10-119-741, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.08.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (заинтересованного лица) – Гулятьев К.С., Зорина А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Территориальная дирекция «Международная» (заявителя по делу) – Воронцова Л.А., Радосавлевич Л.К., Уткин Д.В.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) – Гдлян А.Т., Стапович Е.А.;

от правительства Москвы (третьего лица) – Стапович Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Территориальная дирекция «Международная» (далее – дирекция) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление) от 26.08.2010 № 14/009/2010-741 об отказе в государственной регистрации договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Москва, Международное шоссе, и obligations управления осуществить государственную регистрацию этого договора.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены правительство Москвы и Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.03.2011 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 17.08.2011 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявление правительство Москвы и департамент считают заявление управления обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В отзыве на заявление дирекция просит оставить данные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения об отказе в удовлетворении требований дирекции по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, городской конкурсной комиссией по реализации инвестиционных проектов в соответствии с порядком, определенным постановлением правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов» (далее – постановление правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП) проведен открытый аукцион по реализации инвестиционных проектов по подбору инвестора по проектированию и застройке жилых микрорайонов Молжаниновского района по Международному шоссе (Северный административный округ города Москвы).

Победителем аукциона признано закрытое акционерное общество «Интеко».

Результаты аукциона утверждены [распоряжением](#) правительства Москвы от 11.11.2004 № 2264-ПП.

Между правительством Москвы и ЗАО «Интеко» (инвестором) заключен инвестиционный контракт от 08.12.2004 № 13-002277-5101-0027-00001-04 (далее – инвестиционный контракт), предметом которого является реализация инвестором – победителем аукциона – за счет собственных и/или привлеченных средств инвестиционного проекта по проектированию и застройке территории жилых микрорайонов Молжаниновского района Северного административного округа города Москвы (по Международному шоссе) с суммарной поэтажной площадью жилых домов 275 580 кв. метров. Дата ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию – 2005 – 2010 годы.

В рамках инвестиционного контракта правительство Москвы обязалось для целей проектирования и строительства оформить с инвестором договор краткосрочной аренды земельного участка площадью 76,5 гектара, находящегося по адресу: Москва, район «Молжаниновский».

На основании [распоряжения](#) правительства Москвы от 11.09.2009 № 2392-РП «О мерах по дальнейшей реализации распоряжения правительства Москвы от 11.11.2004 № 2264-РП» к инвестиционному контракту заключено дополнительное соглашение от 02.02.2010 № 1 (далее – дополнительное соглашение), согласно которому права инвестора – ЗАО «Интеко» – в полном объеме переуступлены дирекции, а срок реализации инвестиционного проекта продлен до 31.12.2015.

Распоряжением правительства Москвы от 23.12.2009 № 6167 в соответствии с постановлением правительства Москвы от 27.01.2009 № 46-ПП «Об изменении порядка принятия решений о предоставлении земельных участков и внесении изменений в правовые акты правительства Москвы об образовании, предоставлении земельных участков и арендной

плате за землю» была утверждена схема расположения земельного участка; 28.04.2010 земельный участок площадью 724 100 кв. метров с кадастровым номером 77:09:0006013:1000, расположенный по упомянутому адресу, был поставлен на государственный кадастровый учет с разрешенным использованием – для размещения домов многоэтажной жилой застройки, гаражей и автостоянок, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, автомобильных дорог, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими скверами, парками, земельные участки улиц (кадастровый паспорт земельного участка от 28.04.2010 № 77/501/10-42645).

Со ссылкой на условия инвестиционного контракта и дополнительные соглашения между департаментом и дирекцией подписан договор аренды от 09.06.2010 № И-09-000034 указанного земельного участка сроком до 31.12.2015 (далее – договор аренды от 09.06.2010).

Основанием обращения дирекции в суд послужило решение управления от 26.08.2010 № 14/009/2010-741 об отказе в государственной регистрации договора аренды от 09.06.2010 по причине заключения его с нарушением норм земельного законодательства.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из того, что данным отказом управление нарушило Федеральный [закон](#) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), права и законные интересы дирекции, поскольку довод управления о предоставлении земельного участка в нарушение предусмотренного [статьей 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) порядка опровергается материалами дела.

Судами установлено, что заключение договора аренды от 09.06.2010 связано с исполнением обязательств, вытекающих из инвестиционного контракта, который является основанием для предоставления земельного

участка на праве аренды без проведения дополнительных торгов, поскольку на момент заключения инвестиционного контракта порядок предоставления в городе Москве земельных участков для целей реализации инвестиционных проектов в градостроительной сфере регулировался [постановлением](#) правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП, в соответствии с которым не требовалось проведения повторных торгов на право аренды земельного участка после определения победителя торгов на право реализации инвестиционного проекта застройки, в данном случае жилого микрорайона Молжаниновского района по Международному шоссе.

Руководствуясь положениями пункта 3 части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды обязали управление произвести государственную регистрацию договора аренды от 09.06.2010.

Между тем суды не учли следующего.

Федеральным [законом](#) от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс был дополнен [статьями 30.1](#) и [30.2](#), установившими особенности предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства. Согласно упомянутым статьям продажа земельных участков или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для указанных целей осуществляется на аукционах. Порядок организации и проведения таких аукционов регламентирован введенными в Земельный кодекс названным Федеральным [законом](#) [статьями 38.1](#) и [38.2](#).

В силу [пункта 15 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции [статьи 26](#) Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее – Закон № 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, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным этим лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления до 30.12.2004.

Кроме того, [постановлением](#) правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП «О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы» (далее – постановление правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП) [пункты 1 – 9, 11, 13 – 41](#) постановления правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП и приложения к нему № 1 – 9, в соответствии с которыми был проведен открытый аукцион по реализации инвестиционных проектов и заключен инвестиционный контракт, признаны утратившими силу.

В целях реализации инвестиционного контракта без проведения торгов земельный участок площадью 724 100 кв. метров с кадастровым номером 77:09:0006013:1000 был предоставлен инвестору – дирекции – по договору аренды от 09.06.2010.

Между тем на дату подписания указанного договора аренды земельного участка согласно [пункту 4 статьи 30](#) Земельного кодекса, [пункту 2 части 1 статьи 40](#) Закона города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и [постановлению](#) правительства Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП предоставление земельных участков для строительства объектов на территории города Москвы осуществлялось на конкурсной основе в форме аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка для целей капитального строительства.

Таким образом, основания предоставления упомянутого земельного участка в аренду для жилищного строительства (комплексного освоения в целях жилищного строительства) без соблюдения установленного Земельным кодексом действовавшего на момент подписания договора аренды от 09.06.2010 порядка предоставления в аренду находящегося в муниципальной собственности земельного участка отсутствовали.

Согласно пункту 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ в государственной регистрации прав может быть отказано, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; не представлены документы, необходимые в соответствии с названным Законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по предоставлению таких документов возложена на заявителя.

Поскольку дирекция не представила документы, подтверждающие соблюдение ею требований действовавшего на момент подписания договора аренды от 09.06.2010 земельного законодательства, основания для признания незаконным и отмены решения управления об отказе в осуществлении государственной регистрации этого договора отсутствовали.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#) как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на

основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 21.03.2011 по делу № А40-121953/10-119-741, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.08.2011 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Территориальная дирекция «Международная» о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 26.08.2010 № 14/009/2010-741 об отказе в государственной регистрации договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Москва, Международное шоссе, и обязанности осуществить государственную регистрацию отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов