



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Пермь
31 мая 2018 года

Дело № А50-28240/2017

Резолютивная часть решения объявлена 24 мая 2018 года.
Решение в полном объеме изготовлено 31 мая 2018 года

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Трубина Р.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Улитиной Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. 25 Октября, 24; ОГРН 1135902001102, ИНН 5902232288)

к ответчику: Министерству по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, 30А; ОГРН 1055900361835, ИНН 5902293192)

третьи лица:

- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д.66/2; ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114);

- Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, 15; ОГРН 1115902013061, ИНН 5902293820)

о взыскании 13 481 531 руб. 29 коп., расторжении договора аренды, при участии представителей:

от истца: Попов Д.И., доверенность от 27.04.2017, паспорт

от ответчика: Крылова С.Ю., доверенность от 12.10.2017 № СЭД-31-02-2-4-272, удостоверение

от третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Общество с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (далее – ООО «Своя квартира-2», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к Министерству по управлению имуществом и земельным отношениям

Пермского края (далее – Министерство, ответчик) о расторжении договора аренды от 16 октября 2014 года №0901/МИЗО земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 3678 кв.м., кадастровый номер 59:01:4311877:2 по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, заключенного между ООО «Своя Квартира-2» с Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края; о взыскании убытков в размере 10 811 960 руб. 00 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп.

Определением от 15.01.2018 по делу назначена судебная техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Центр экспертизы строительства», Ежовой Елене Евгеньевне.

Срок проведения экспертизы установлен до 12.03.2018.

28.03.2018 в суд поступило заключение эксперта.

Протокольным определением суда от 24.04.2018 года в соответствии со ст.146 АПК РФ производство по делу возобновлено.

Как следует из материалов дела, истец - общество с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» был признан победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - Пермского края, по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, кадастровый номер 59:01:4311877:2 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

16 октября 2014 года между Истцом и Ответчиком был заключен договор аренды земельного участка №0901/МИЗО на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 21.08.14г.№СЭД -31 -02-2-01 -770 (далее - Договор аренды).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного Договора аренды Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и использование за плату земельный участок площадью 3678 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4311877:2, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома», местоположение: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Казахская, 71, участок № 2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Особые отметки: Земельный участок входит в территориальную зону «зона среднеэтажной жилой застройки до 6 этажей (Ж-2)».

Согласно пункту 1.2. указанного Договора аренды земельного участка участок предоставляется для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в границах, указанных в кадастровом паспорте.

Стороны в договоре согласовали, что комплексным освоением в целях жилищного строительства Участка является:

- подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, и ее согласование с уполномоченным органом;

- обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территории общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (государственную) собственность;

- осуществление жилищного и иного строительства на образованных земельных участках.

В п. 1.6. Договора аренды стороны предусмотрели, что при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

- строительство многоквартирных домов (п. 1.6.1. Договора аренды);

- размещение объектов общеобразовательного назначения, а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания, установленными нормативами градостроительного проектирования;

-требуемое количество машиномест для организации хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Администрации г.Перми от 26.12.2012 года №104-П (пункт 1.6.5. Договора аренды);

- соответствие требованиям СП 59.133330..2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуальная редакция СНиП 35-01-2001» (п. 1.6.6. Договора аренды);

- размещение велосипедных дорожек пункт 1.6.8. Договора аренды);

- организация ландшафтного орошения (пункт 1.6.9. Договора аренды).

Срок действия договора аренды земельного участка был установлен в три года.

Стоимость права аренды стороны определили в размере 10 811 960 руб.

Денежные средства в размере 10 811 960 руб. были оплачены истцом при заключении договора аренды в полном объеме, что сторонами не оспаривается.

Как указывает истец, 01.12.2014 года в целях исполнения своих обязательств по Договору аренды, последним был заключен Договор оказания услуг с ООО «Пермархбюро» для выполнения работ по подготовке (разработке) документации по планировке территории.

По утверждению истца, приступив к выполнению работ, ООО «Пермархбюро» 30.01.2015 года направило в адрес Истца письмо о вынужденном приостановлении выполнения работ по заключенному договору оказания услуг по подготовке (разработке) документации по

планировки территории, сославшись на то, что территория, в отношении которой требуется разработать проект планировки территории, имеет существенные градостроительные ограничения, не допускающие осуществления на нем строительства капитальных объектов, в том числе жилищного строительства, и соответственно, не позволяющие использовать указанную территорию для целей, предусмотренных в договоре аренды земельного участка.

В феврале 2015 года истец направил запрос в Департаменте градостроительства и архитектуры г.Перми о предоставлении градостроительного плана спорного земельного участка.

02.04.2015 года за №СЭД -22-01-03-222 Распоряжением начальника Департамента градостроительства и архитектуры г.Перми был утвержден градостроительный план в отношении указанного земельного участка и выдан Истцу.

Как указывает истец, в соответствии со сведениями, содержащимися в полученном Истцом в зоне Ж-2 - средне этажной жилой застройки, на участке не выделено место для допустимого размещения зданий и сооружений на основании того, что указанный земельный участок имеет размер каждой стороны менее 2*50-100 м., а на основании п.4.14 СП 4.13130.2013, противоположные расстояния от границ земельного участка городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м.

Проезд к данному земельному участку и прокладка наружных инженерных сетей (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи) возможны только по зоне городских лесов, при этом в основных видах разрешенного использования зоны городских лесов не предусмотрено таких видов использования, как дороги и инженерные сети.

Истец полагает, что арендованный земельный участок в целях комплексного освоения для жилищного строительства не имеет перспективы застройки в связи с отсутствием возможности организации подъезда к земельному участку и отсутствием возможности прокладки инженерных сетей к участку, для обеспечения его функционирования, а также возведения на нем объектов капитального строительства.

05 мая 2017 года в адрес Ответчика была направлена претензия с требованием о расторжении Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства №0902/МИЗО от 16.10.2014 г. и возмещении причиненных убытков в виде возврата оплаченных Истцом за выкуп прав аренды денежных средств в размере 10 811 960,00 рублей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период с момента оплаты указанной суммы до момента ее возврата.

Данная претензия была оставлена ответчиком без удовлетворения.

В связи с данными обстоятельствами истец обратился в суд с иском о взыскании убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также о расторжении договора аренды.

Ответчик иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве на исковое заявление, просил в удовлетворении иска отказать в полном объеме.

Полагает, что строительство жилого дома на спорном земельном участке было возможно, истец, как коммерческая организация был обязан предвидеть все возможные риски. На момент передачи земельного участка у истца претензий не возникало, истец имел возможность произвести мероприятия по сокращению противопожарных расстояний, однако запросов в соответствующие органы истец не направлял.

Третье лицо - Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми поддержало позицию ответчика.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, ввиду нижеизложенного.

Представитель истца в судебном заседании 23.11.2017 г. заявил письменное ходатайство о назначении по настоящему делу судебно-технической и землеустроительной экспертизы, сформулирован вопрос эксперту.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных познаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Назначение экспертизы по данному делу необходимо, поскольку для разрешения поставленных вопросов требуется специальные познания.

Определением от 15.01.2018 по делу была назначена судебная техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Центр экспертизы строительства», Ежовой Елене Евгеньевне.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

1) Возможно ли использование земельного участка, общей площадью 3678 кв.м., кадастровый номер 59:01:4311877:2 находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, предоставленного ООО «Своя квартира-2» в соответствии с условиями договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 16 октября 2014 года №0901/МИЗО?

28.03.2018 в суд поступило заключение эксперта.

В заключении эксперт указал, что использование земельного участка, общей площадью 3678 кв.м., кадастровый номер 59:01:4311877:2 находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства не возможно. Для возведения объекта капитального строительства необходимо устройство транспортной, коммунальной инфраструктур за пределами границ спорного земельного участка, что противоречит положениям статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ.

Наличие вокруг спорного земельного участка городских лесов не позволяет осуществить прокладку инженерных коммуникаций и создание

транспортной инфраструктуры. Площадь спорного земельного участка не достаточна для размещения объектов комплексного освоения в соответствии с требованиями договора, градостроительного проектирования, а также требований СНиП. Линейные размеры земельного участка не позволяют соблюсти необходимые разрывы (бытовые и противопожарные) между объектами застройки и лесными насаждениями, окружающих земельный участок городских лесов.

Принимая во внимание положения экспертного заключения, суд полагает, что в силу п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Указанные требования применяются также в случаях передачи земельного участка в аренду (пункт 4 указанной нормы).

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества. Из указанных норм права следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору возможности пользования вещью, в соответствии с ее назначением.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках (пункт 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 4 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Пунктом 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что продавец земельного участка должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Продавец обязан также сообщить иные исчерпывающие сведения о земельном участке.

Не исполнение этих требований влечет последствия, предусмотренные [пунктом 3 статьи 37](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями [п.п. 1 и 10 ст. 38.1](#) ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение). Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать в частности сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно положениям [ст.15](#) Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием ([ст.16](#) Гражданского кодекса РФ).

Суд полагает, что при заключении договора аренды земельного участка были нарушены права истца по настоящему делу.

Нарушение прав истца вызвано действиями ответчика, предоставившего истцу заведомо ложную информацию относительно свойств земельного

участка, повлиявшую на его намерение приобрести в аренду спорный земельный участок и уплатить за право аренды денежные средства в размере 10 811 960 руб., которые являются убытками истца.

Также, истец просил взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп. за период с 16.10.14 по 28.08.17.

За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочке в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств (ст.395 ГК РФ).

Расчет процентов судом проверен и признан правомерным.

Между тем, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований истца о расторжении договора аренды от 16 октября 2014 года №0901/МИЗО земельного участка, поскольку данный договор прекращен в связи с истечением срока его действия.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности (ст.71 АПК РФ).

Исследовав и оценив доказательства в их совокупности, входящие в предмет доказывания по данному делу, исходя из предмета и оснований заявленных требований, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд полагает, что исковое заявление подлежит удовлетворению.

Расходы истца по экспертизе в сумме 90 000 руб. подлежат отнесению на ответчика.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицом, участвующим в деле, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 49, 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края в пользу общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» убытки в размере 10 811 960 руб. 00 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп., расходы по экспертизе в сумме 90 000 руб., а также расходы по госпошлине в сумме 90 408 руб. В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Р.В.Трубин



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 17АП-10435/2018-ГК

г. Пермь

30 августа 2018 года

Дело №А50-28240/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 30 августа 2018 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 30 августа 2018 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Жуковой Т.М.,
судей Дюкина В.Ю., Семенова В.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания
Муравьёвой Е.С.,
при участии:
от истца - общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2»:
Попова Д.И. (паспорт, доверенность от 14.11.2017),
от ответчика - Министерства по управлению имуществом и земельным
отношениям Пермского края: Крыловой С.Ю. (служебное удостоверение,
доверенность от 12.10.2017),
от третьего лица - Департамента градостроительства и архитектуры
администрации города Перми: Антоновой А.О. (служебное удостоверение,
доверенность от 14.06.2018), Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра картографии по Пермскому краю:
представители не явились,
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе публично, путем
размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-
сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда),
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу
ответчика, Министерства по управлению имуществом и земельным
отношениям Пермского края,
на решение Арбитражного суда Пермского края от 31 мая 2018 года
по делу №А50-28240/2017,
принятое судьей Р.В. Трубиным,
по иску общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (ОГРН

1135902001102, ИНН 59022322288)

к Министерству по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края

третьи лица: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Пермскому краю

о расторжении договора аренды, взыскании убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (далее - ООО «Своя квартира-2», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к Министерству по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (далее - Министерство, ответчик) о расторжении договора аренды от 16 октября 2014 года №0901/МИЗО земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 3678 кв.м., кадастровый номер 59:01:4311877:2 по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, заключенного между ООО «Своя Квартира-2» с Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края; о взыскании убытков в размере 10 811 960 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп.

В порядке ст.51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 31 мая 2018 года иск удовлетворен частично. Взысканы с Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края в пользу общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» убытки в размере 10 811 960 руб. , проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп., расходы по экспертизе в сумме 90 000 руб., а также расходы по госпошлине в сумме 90 408 руб. В остальной части иска отказано.

Не согласившись, Министерство обратилось в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение первой инстанции отменить, в удовлетворении иска отказать.

В апелляционной жалобе Министерство указывает на то, что невозможность осуществления строительства надлежащими доказательствами не подтверждена. Указывает, что заключение АНО «ЭТЦ «Пермэкспертиза» судом не было исследовано, несостоятельна ссылка суда на п.п.1,10 ст.38.1 ЗК РФ.

Не согласившись, Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми обратился в Семнадцатый арбитражный

апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение первой инстанции отменить, в удовлетворении иска отказать.

В апелляционной жалобе Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми указывает на то, что невозможность осуществления строительства надлежащими доказательствами не подтверждена. Ссылается на злоупотребление правом.

В представленном отзыве на апелляционную жалобу ответчик просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения. Доводы, приведенные в отзыве на апелляционную жалобу, соответствуют выводам суда первой инстанции.

В представленном отзыве на апелляционную жалобу истец просит решение суда в обжалуемой части оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе. Доводы апелляционной жалобы третьего лица – Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми поддерживает в полном объеме.

Представитель третьего лица, Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми доводы своей жалобы поддерживает в полном объеме, просит апелляционную жалобу удовлетворить, решение отменить. Доводы апелляционной жалобы ответчика поддерживает в полном объеме.

Представитель истца возражает против удовлетворения апелляционных жалоб по основаниям, изложенным в письменных возражениях, просит апелляционные жалобы оставить без удовлетворения, решение без изменения.

В судебное заседание иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы, не явились, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в соответствии со ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, истец - общество с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» был признан победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - Пермского края, по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, кадастровый номер 59:01:4311877:2 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

16 октября 2014 года между Истцом и Ответчиком был заключен договор аренды земельного участка №0901/МИЗО на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от

21.08.14 №СЭД-31-02-2-01-770 (далее - Договор аренды).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного Договора аренды Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и использование за плату земельный участок площадью 3678 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4311877:2, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома», местоположение: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Казахская, 71, участок № 2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Особые отметки: Земельный участок входит в территориальную зону «зона среднеэтажной жилой застройки до 6 этажей (Ж-2)».

Согласно пункту 1.2. указанного Договора аренды земельного участка участок предоставляется для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в границах, указанных в кадастровом паспорте.

Стороны в договоре согласовали, что комплексным освоением в целях жилищного строительства Участка является: подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, и ее согласование с уполномоченным органом; обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территории общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (государственную) собственность; осуществление жилищного и иного строительства на образованных земельных участках.

В п. 1.6. Договора аренды стороны предусмотрели, что при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно - строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть: строительство многоквартирных домов (п. 1.6.1. Договора аренды); размещение объектов общеобразовательного назначения, а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания, установленными нормативами градостроительного проектирования; требуемое количество машиномест для организации хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Администрации г.Перми от 26.12.2012 года №104-П (пункт 1.6.5. Договора аренды); соответствие требованиям СП 59.133330..2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуальная редакция СНиП 35-01-2001» (п. 1.6.6. Договора аренды); размещение велосипедных дорожек пункт 1.6.8. Договора аренды); организация ландшафтного орошения (пункт 1.6.9. Договора аренды).

Срок действия договора аренды земельного участка был установлен в

три года.

Стоимость права аренды стороны определили в размере 10 811 960 руб.

Денежные средства в размере 10 811 960 руб. были оплачены истцом при заключении договора аренды в полном объеме, что сторонами не оспаривается.

Как указывает истец, 01.12.2014 в целях исполнения своих обязательств по Договору аренды, последним был заключен Договор оказания услуг с ООО «Пермархбюро» для выполнения работ по подготовке (разработке) документации по планировке территории.

По утверждению истца, приступив к выполнению работ, ООО «Пермархбюро» 30.01.2015 направило в адрес Истца письмо о вынужденном приостановлении выполнения работ по заключенному договору оказания услуг по подготовке (разработке) документации по планировке территории, сославшись на то, что территория, в отношении которой требуется разработать проект планировки территории, имеет существенные градостроительные ограничения, не допускающие осуществления на нем строительства капитальных объектов, в том числе жилищного строительства, и соответственно, не позволяющие использовать указанную территорию для целей, предусмотренных в договоре аренды земельного участка.

В феврале 2015 года истец направил запрос в Департаменте градостроительства и архитектуры г.Перми о предоставлении градостроительного плана спорного земельного участка.

02.04.2015 за №СЭД -22-01-03-222 Распоряжением начальника Департамента градостроительства и архитектуры г.Перми был утвержден градостроительный план в отношении указанного земельного участка и выдан Истцу.

Как указывает истец, в соответствии со сведениями, содержащимися в полученном Истцом в зоне Ж-2 - средне этажной жилой застройки, на участке не выделено место для допустимого размещения зданий и сооружений на основании того, что указанный земельный участок имеет размер каждой стороны менее 2*50-100 м., а на основании п.4.14 СП 4.13130.2013, противоположные расстояния от границ земельного участка городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м.

Проезд к данному земельному участку и прокладка наружных инженерных сетей (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи) возможны только по зоне городских лесов, при этом в основных видах разрешенного использования зоны городских лесов не предусмотрено таких видов использования, как дороги и инженерные сети.

Истец полагает, что арендованный земельный участок в целях комплексного освоения для жилищного строительства не имеет перспективы застройки в связи с отсутствием возможности организации подъезда к земельному участку и отсутствием возможности прокладки инженерных сетей к участку, для обеспечения его функционирования, а также возведения на нем объектов капитального строительства.

05 мая 2017 года в адрес Ответчика была направлена претензия с требованием о расторжении Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства №0902/МИЗО от 16.10.2014 и возмещении причиненных убытков в виде возврата оплаченных Истцом за выкуп прав аренды денежных средств в размере 10 811 960 рублей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период с момента оплаты указанной суммы до момента ее возврата.

Данная претензия была оставлена ответчиком без удовлетворения.

В связи с данными обстоятельствами истец обратился в суд с иском о взыскании убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также о расторжении договора аренды.

Оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, имеющиеся в материалах дела доказательства, оценив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, суд апелляционной инстанции считает, что оснований для изменения (отмены) обжалуемого судебного акта не имеется, в связи со следующим.

Согласно заключению эксперта, использование земельного участка, общей площадью 3678 кв.м., кадастровый номер 59:01:4311877:2 находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства не возможно. Для возведения объекта капитального строительства необходимо устройство транспортной, коммунальной инфраструктур за пределами границ спорного земельного участка, что противоречит положениям статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ.

Наличие вокруг спорного земельного участка городских лесов не позволяет осуществить прокладку инженерных коммуникаций и создание транспортной инфраструктуры. Площадь спорного земельного участка не достаточна для размещения объектов комплексного освоения в соответствии с требованиями договора, градостроительного проектирования, а также требований СНИП. Линейные размеры земельного участка не позволяют соблюсти необходимые разрывы (бытовые и противопожарные) между объектами застройки и лесными насаждениями, окружающих земельный участок городских лесов.

Принимая во внимание положения экспертного заключения, суд полагает, что в силу п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о

предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Указанные требования применяются также в случаях передачи земельного участка в аренду (пункт 4 указанной нормы).

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества. Из указанных норм права следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору возможности пользования вещью, в соответствии с ее назначением.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках (пункт 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 4 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Пунктом 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что продавец земельного участка должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Продавец обязан также сообщить иные исчерпывающие сведения о земельном участке.

Не исполнение этих требований влечет последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями п.п. 1 и 10 ст. 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение). Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать в частности сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о

параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженернотехнического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно положениям ст.15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (ст.16 Гражданского кодекса РФ).

На основании изложенного, судом первой инстанции сделан правомерный вывод о том, что при заключении договора аренды земельного участка были нарушены права истца по настоящему делу.

Нарушение прав истца вызвано действиями ответчика, предоставившего истцу заведомо ложную информацию относительно свойств земельного участка, повлиявшую на его намерение приобрести в аренду спорный земельный участок и уплатить за право аренды денежные средства в размере 10 811 960 руб., которые являются убытками истца.

Также, истец просил взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп. за период с 16.10.2014 по 28.08.2017.

В силу ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации) в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - постановление Пленума № 7) проценты, предусмотренные п. 1 ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда,

неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в Гражданском кодексе Российской Федерации).

Обязанность причинителя вреда по уплате процентов, предусмотренных ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникает со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворено требование потерпевшего о возмещении причиненных убытков, если иной момент не указан в законе, при просрочке их уплаты должником (п. 57 постановления Пленума № 7).

Таким образом, по общему правилу обязанность причинителя вреда уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами возникает со дня вступления в законную силу решения суда об удовлетворении требования потерпевшего о возмещении убытков при просрочке их уплаты должником.

Таким образом, основания для начисления процентов за пользование чужими денежными средствами за период ранее вступления в законную силу решения суда о возмещении убытков у суда не имелось.

В удовлетворении требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп. за период с 16.10.2014 по 28.08.2017 следует отказать.

Суд первой инстанции правильно отказал в удовлетворении требования истца о расторжении договора аренды от 16 октября 2014 года №0901/МИЗО земельного участка, поскольку данный договор прекращен в связи с истечением срока его действия.

Довод заявителя апелляционной жалобы о наличии признаков злоупотребления правом со стороны истца, подлежит отклонению, поскольку носит предположительный характер и не нашел своего подтверждения (ст. 65 АПК РФ). В силу п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В соответствии с п. 5 указанной статьи добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. По смыслу приведенных норм права для признания действий какого-либо лица злоупотреблением правом судом должно быть установлено, что умысел такого лица был направлен на заведомо недобросовестное осуществление прав, единственной его целью было причинение вреда другому лицу (отсутствие иных добросовестных целей). Между тем материалами дела не подтверждается наличие у истца умысла на заведомо недобросовестное осуществление прав, наличие единственной цели причинения вреда другому лицу (отсутствие иных добросовестных целей).

Суд апелляционной инстанции отмечает, что иные доводы, изложенные в апелляционной жалобе, повторяют доводы, заявленные в суде первой инстанции, которые были рассмотрены судом и правомерно отклонены. Заявленные доводы выражают несогласие заявителя с произведенной судом

оценкой установленных по делу обстоятельств и содержат его собственное мнение относительно данных обстоятельств, по существу направлены на переоценку установленных по настоящему делу обстоятельств и фактических отношений сторон, которые являлись предметом исследования по делу и получили надлежащую правовую оценку в соответствии со ст. 71 АПК.

Таким образом, решение подлежит изменению на основании п.4 ч.1 ст.270 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 176, 258, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 31 мая 2018 года по делу №А50-28240/17 изменить, резолютивную часть изложить в следующей редакции:

Иск удовлетворить частично. Взыскать с Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края в пользу общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (ОГРН 1135902001102, ИНН 59022322288) убытки в размере 10 811 960 руб., судебные расходы в размере 144 684 руб. 17 коп. В остальной части иска отказать.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

Т.М. Жукова

Судьи

В.Ю. Дюкин

В.В. Семенов

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-8312/18

Екатеринбург

13 декабря 2018 г.

Дело № А50-28240/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 10 декабря 2018 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 13 декабря 2018 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Лазарева С.В.,
судей Тороповой М.В., Полуяктова А.С.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края на решение Арбитражного суда Пермского края от 31.05.2018 по делу № А50-28240/2017 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2018 по тому же делу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании приняли участие представители:

Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края – Крылова С.Ю. (доверенность от 17.10.2018 № СЭД-31-02-2-4-59);

общества с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» - Попов Д.И. (доверенность от 14.11.2018).

Общество с ограниченной ответственностью «Своя квартира-2» (далее – общество «Своя квартира-2», истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к Министерству по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (далее - Министерство, ответчик) о расторжении договора аренды от 16.10.2014 № 0901/МИЗО земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 3678 кв. м, кадастровый номер 59:01:4311877:2 по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок № 2, заключенного между обществом «Своя Квартира-2» с Министерством; о взыскании убытков в размере 10 811 960 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп.

В порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

Решением суда от 31.05.2018 (судья Трубин Р.В.) исковые требования удовлетворены частично. С Министерства пользу общества «Своя квартира-2» взысканы убытки в размере 10 811 960 руб. 00 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп., расходы по экспертизе в сумме 90 000 руб., а также расходы по госпошлине в сумме 90 408 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2018 (судьи Жукова Т.М., Дюкин В.Ю., Семенов В.В.) решение суда изменено; резолютивная часть решения изложена в следующей редакции: «Иск удовлетворить частично. Взыскать с Министерства в пользу общества «Своя квартира-2» убытки в размере 10 811 960 руб., судебные расходы в размере 44 684 руб. 17 коп. В остальной части иска отказать».

В кассационной жалобе Министерство просит названные судебные акты отменить, в удовлетворении исковых требований отказать, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, а выводы судов считает несоответствующими фактическим обстоятельствам дела. Министерство не согласно с принятым судами во внимание, как доказательством по делу, экспертным заключением, подготовленного в рамках назначенной судом судебной строительно-технической экспертизы (общества с ограниченной ответственностью «Центр строительства экспертизы») в котором сделаны выводы о невозможности использования земельного участка площадью 3678 кв. м, кадастровый номер 59:01:4311877:2 по адресу: г. Пермь, ул. Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок 2 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, представленного обществу «Своя квартира-2» в соответствие с условиями заключенного договора. Министерство считает, что суды необоснованно не приняли его доводы со ссылками на заключение автономной некоммерческой организацией экспертно-технический центр «Пермэкспертиза» при Пермской Торгово-промышленной палате от 13.04.2018 № БН-47, согласно которому введение в гражданско-правовой оборот спорного земельного участка правомерно. При этом ответчик отмечает, что в названном заключении указано, что все вопросы о возможности целевого использования земельного участка, в том числе о возможности возведения объектов капитального строительства на земельном участке, о возможности обеспечения планируемых к размещению объектов капитального строительства дорогами и инженерными сетями, и т.п. находятся в зоне обычного предпринимательского риска и должны быть решены арендатором в ходе применения планировки территории, внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Перми, получения технических условий подключения к инженерным сетям, расчетов по оценке пожарного риска,

проектирования объектов капитального строительства и т.п). Министерство не согласно с выводом судов о том, что нарушение прав истца вызвано действиями ответчика, предоставившего истцу заведомо ложную информацию относительно свойств земельного участка, повлиявшую на его намерения приобрести в аренду земельный участок и уплатить за право аренды денежные средства в размере 10 811 960 руб., которые являются убытками истца. Ответчик также считает несостоятельными ссылки судов на положения пунктов 1, 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. По мнению Министерства, для проведения аукциона им была представлена вся необходимая информация, документы, предусмотренные статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем полагает, что истцом не доказана незаконность действий Министерства, в том числе путем предоставления ложной информации о земельном участке.

Общество «Своя квартира-2» направило письменный отзыв на кассационную жалобу, в котором указало, что обжалуемый судебный акт является законным и обоснованным, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми направил письменный отзыв на кассационную жалобу, в котором поддержал доводы ответчика, просил постановление апелляционного суда отменить, одновременно заявив ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, представленном в электронном виде, просило рассмотреть дело по существу, заявив ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в порядке, предусмотренном ст. 274, 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество «Своя квартира-2» было признано победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - Пермского края, по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, кадастровый номер 59:01:4311877:2 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Между Министерством (арендодатель) и обществом «Своя квартира-2» (арендатор) 16.10.2014 заключен договор аренды земельного участка № 0901/МИЗО на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 21.08.14 № СЭД-31-02-2-01-770 по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и использование за плату земельный участок площадью 3678 кв. м с

кадастровым номером 59:01:4311877:2, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома», местоположение: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок № 2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Особые отметки: земельный участок входит в территориальную зону «зона среднеэтажной жилой застройки до 6 этажей (Ж-2)».

Согласно пункту 1.2 договора аренды земельного участка участок предоставляется для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в границах, указанных в кадастровом паспорте.

Стороны в договоре согласовали, что комплексным освоением в целях жилищного строительства участка является: подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, и ее согласование с уполномоченным органом; обустройство территории в границах участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территории общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (государственную) собственность; осуществление жилищного и иного строительства на образованных земельных участках.

В пункте 1.6 договора аренды стороны предусмотрели, что при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно - строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть: строительство многоквартирных домов (пункт 1.6.1 договора аренды); размещение объектов общеобразовательного назначения, а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания, установленными нормативами градостроительного проектирования; требуемое количество машиномест для организации хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Администрации г. Перми от 26.12.2012 №104-П (пункт 1.6.5 договора аренды); соответствие требованиям СП 59.133330..2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуальная редакция СНиП 35-01-2001» (п. 1.6.6. Договора аренды); размещение велосипедных дорожек пункт 1.6.8. Договора аренды); организация ландшафтного орошения (пункт 1.6.9 договора аренды).

Срок действия договора аренды земельного участка был установлен в три года.

Стоимость права аренды стороны определили в размере 10 811 960 руб.

Денежные средства в размере 10 811 960 руб. оплачены истцом при заключении договора аренды в полном объеме, что сторонами не оспаривается.

Истцом 01.12.2014 в целях исполнения своих обязательств по договору аренды, последним был заключен Договор оказания услуг с обществом с ограниченной ответственностью «Пермархбюро» для выполнения работ по подготовке (разработке) документации по планировке территории.

Приступив к выполнению работ, общество с ограниченной ответственностью «Пермархбюро» 30.01.2015 направило в адрес истца письмо о вынужденном приостановлении выполнения работ по заключенному договору оказания услуг по подготовке (разработке) документации по планировке территории, сославшись на то, что территория, в отношении которой требуется разработать проект планировки территории, имеет существенные градостроительные ограничения, не допускающие осуществления на нем строительства капитальных объектов, в том числе жилищного строительства, и соответственно, не позволяющие использовать указанную территорию для целей, предусмотренных в договоре аренды земельного участка.

В феврале 2015 года истец направил запрос в Департаменте градостроительства и архитектуры г. Перми о предоставлении градостроительного плана спорного земельного участка.

Распоряжением начальника Департамента градостроительства и архитектуры г.Перми от 02.04.2015 № СЭД -22-01-03-222 утвержден градостроительный план в отношении указанного земельного участка и выдан истцу.

В соответствии со сведениями, содержащимися в полученном истцом плане в зоне Ж-2 - средне этажной жилой застройки, на участке не выделено место для допустимого размещения зданий и сооружений на основании того, что указанный земельный участок имеет размер каждой стороны менее 2*50-100 м., а на основании п.4.14 СП 4.13130.2013, противоположные расстояния от границ земельного участка городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м.

Проезд к данному земельному участку и прокладка наружных инженерных сетей (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи) возможны только по зоне городских лесов, при этом в основных видах разрешенного использования зоны городских лесов не предусмотрено таких видов использования, как дороги и инженерные сети.

Истец полагая, что арендованный земельный участок в целях комплексного освоения для жилищного строительства не имеет перспективы застройки в связи с отсутствием возможности организации подъезда к земельному участку и отсутствием возможности прокладки инженерных сетей к участку, для обеспечения его функционирования, а также возведения на нем объектов капитального строительства, направил 05.05.2017 в адрес ответчика претензию с требованием о расторжении договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 16.10.2014 № 0902/МИЗО и возмещении причиненных убытков в виде возврата оплаченных истцом за выкуп прав аренды денежных средств в размере 10 811 960 рублей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период с момента оплаты указанной суммы до момента ее возврата.

Поскольку претензия истца была оставлена ответчиком без удовлетворения, данные обстоятельства явились основанием для обращения истца в арбитражный суд с иском о расторжении договора аренды от 16.10.2014 № 0901/МИЗО, о взыскании убытков в размере 10 811 960 руб. и процентов за пользование чужими

денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп.

Суд первой инстанции, частично удовлетворяя иски, руководствуясь результатами проведенной судебной и землеустроительной экспертизы обществом с ограниченной ответственностью «Центр строительства экспертизы» (заключение от 20.03.2018 № 90/10-3/18) и исходил из того, что нарушение прав истца вызвано действиями ответчика, предоставившего истцу заведомо ложную информацию относительно свойств земельного участка, повлиявшую на его намерение приобрести в аренду спорный земельный участок и уплатить за право аренды денежные средства в размере 10 811 960 руб., которые являются убытками истца, а также взыскал проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп. При этом суд первой инстанции не усмотрел оснований для удовлетворения требований истца о расторжении договора аренды от 16.10.2014 № 0901/МИЗО земельного участка, поскольку данный договор прекращен в связи с истечением срока его действия.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами не согласился, исходя из следующего.

В силу статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - постановление Пленума № 7) проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в Гражданском кодексе Российской Федерации).

Обязанность причинителя вреда по уплате процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, возникает со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворено требование потерпевшего о возмещении причиненных убытков, если иной момент не указан в законе, при просрочке их уплаты должником (пункт 57 постановления Пленума № 7).

По общему правилу обязанность причинителя вреда уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами возникает со дня вступления в законную силу решения суда об удовлетворении требования потерпевшего о возмещении убытков при просрочке их уплаты должником.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для начисления процентов за пользование чужими денежными средствами за период ранее вступления в законную силу решения суда о возмещении убытков у суда первой инстанции не имелось и правомерно отказал во взыскании процентов за пользование чужими

денежными средствами в размере 2 669 571 руб. 29 коп. за период с 16.10.2014 по 28.08.2017.

В указанной части постановление суда апелляционной инстанции не обжалуется. В остальной части указанный судебный акт подлежит оставлению без изменения в силу следующего.

Согласно пункту 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества. Из указанных норм права следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору возможности пользования вещью, в соответствии с ее назначением.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках (пункт 1 статьи 612 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 614 ГК РФ арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Пунктом 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что продавец земельного участка должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Продавец обязан также сообщить иные исчерпывающие сведения о земельном участке.

Неисполнение этих требований влечет последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 37 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 37 ЗК РФ покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

В соответствии с требованиями пунктов 1 и 10 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в

случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение). Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать в частности сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженернотехнического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно положениям статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (ст.16 ГК РФ).

Изучив и оценив в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы данного дела документы, в частности экспертное заключение от 20.03.2018 № 90/10-3/18, которым установлено, что использование земельного участка, общей площадью 3678 кв. м, кадастровый номер 59:01:4311877:2 находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Казахская, 71, участок №2, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства не возможно; для возведения объекта капитального строительства необходимо устройство транспортной, коммунальной инфраструктур за пределами границ спорного земельного участка, что противоречит положениям статьи 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, кроме того экспертом указано, что наличие вокруг спорного земельного участка городских лесов не позволяет осуществить прокладку инженерных коммуникаций и создание транспортной инфраструктуры; площадь спорного земельного участка не достаточна для размещения объектов комплексного освоения в соответствии с требованиями договора, градостроительного проектирования, а также требований

СНИП; линейные размеры земельного участка не позволяют соблюсти необходимые разрывы (бытовые и противопожарные) между объектами застройки и лесными насаждениями, окружающими земельный участок городских лесов.

Принимая во внимание выводы экспертного заключения, суд апелляционной инстанции обоснованно сослался на положения пункта 3 статьи 37 ЗК РФ и пришел к обоснованному выводу, что при заключении договора аренды земельного участка были нарушены права истца в результате действий ответчика, предоставившего истцу заведомо ложную информацию относительно свойств земельного участка, повлиявшую на его намерение приобрести в аренду спорный земельный участок и уплатить за право аренды денежные средства в размере 10 811 960 руб., которые являются убытками истца и правомерно удовлетворил требования в этой части.

Довод заявителя кассационной жалобы о том, что судом апелляционной инстанции необоснованно в основу обжалуемого судебного акта положено экспертное заключение от 20.03.2018 № 90/10-3/18, подлежит отклонению.

Согласно части 2 статьи 87 АПК РФ случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

По смыслу указанной нормы права, к ходатайству о назначении повторной экспертизы должно быть приведено обоснование того, что выводы экспертов являются необоснованными либо противоречивыми (статья 65 АПК РФ).

Согласно положениям статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Установив, что экспертное заключение от 20.03.2018 № 90/10-3/18 соответствует предъявляемым требованиям для подобных исследований, достаточно мотивировано, выводы эксперта ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства, противоречия в выводах эксперта отсутствуют, даны конкретные и ясные ответы на поставленные судом вопросы, не допускающие противоречивых выводов или неоднозначного толкования, эксперт перед проведением экспертизы предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, учитывая, что ответчиком ходатайство о назначении повторной экспертизы не назначено, суд апелляционной инстанции правомерно принял заключения эксперта, подготовленного по итогам судебной экспертизы, в качестве надлежащего доказательства по делу и его оценка при несогласии ответчика с

выводами эксперта не свидетельствует о недостоверности и недопустимости этого заключения в качестве доказательства.

При принятии обжалуемого судебного акта суд апелляционной инстанции руководствовался не только результатами проведенной судебной экспертизы, но и совокупностью имеющихся в деле доказательств.

Иные доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе подлежат отклонению, поскольку по существу направлены на переоценку принятых и оцененных апелляционным судом доказательств, что не входит в полномочия суда кассационной инстанции в силу статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нормы материального права применены апелляционным судом по отношению к установленным ими обстоятельствам правильно, выводы судов соответствуют имеющимся в деле доказательствам, исследованным в соответствии с требованиями, определенными ст. 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием к отмене обжалуемого судебного акта, судом кассационной инстанции не выявлено.

С учетом изложенного оснований для отмены постановления апелляционного суда и удовлетворения кассационной жалобы у суда кассационной инстанции не имеется.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2018 по делу № А50-28240/2017 Арбитражного суда Пермского края оставить без изменения, кассационную жалобу Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

С.В. Лазарев

Судьи

М.В. Торопова

А.С. Полуяктов