**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

http://www.msk.arbitr.ru

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**

**г. Москва Дело №А40-28243/15**

**Резолютивная часть решения объявлена 19.08.2015.**

**Решение в полном объеме изготовлено 13.10.2015.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А.,

рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Байраевой А.С.,

при участии представителей

истца **адвоката КАМ «ЮрПрофи»**

ответчика Р. Ю.С.

дело по иску

ОАО "Всероссийский Научно-исследовательский институт коррозии" (ОГРН 1027700013131)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)

третьи лица: Г.Б.Г.; М.А.М.; М.Д.А.

о понуждении к заключению договора аренды земельного участка на условиях проекта договора истца,

**установил:**

Истец просит суд обязать ответчика заключить договор аренды земельного участка на условиях проекта договора, предлагаемого истцом.

В обосновании иска истец сослался на то, что является собственником объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, а именно зданий по адресу: г. Москва, ул. Измайловский вал, д. 30, стр. 6 и 8, - и помещений в здании по адресу: г. Москва, ул. Измайловский вал, д. 30, - для эксплуатации которых обратился к ответчику с заявлением о заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора; не согласившись с проектом договора, подготовленного ответчиком, истец направил ответчику протокол разногласий по ряду условий договора, однако ответчик отказался от подписания договора аренды по основаниям, указанным в письме от 29.12.2014 № 33-5-30809/14-(4)-0.

Ответчик против иска возразил по основаниям, указанным в письме от 29.12.2014 № 33-5-30809/14-(4)-0. Кроме того, в судебном заседании Департамент дополнительно сослался на то, что ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации с 01.03.2015 утратила силу, что исключает указание ее в преамбуле договора как основание его заключения; п. 24 ст. 39.16 Кодекса в качестве одного из оснований отказа в предоставлении земельного участка в аренду называет необходимость уточнения границ земельного участка в соответствии с Федеральным законом от … «О государственном кадастре недвижимости»; п. 12 ст. 85 Кодекса устанавливает запрет на приватизацию земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, детскими спортивными площадками и др. объектами, а испрашиваемый истцом земельный участок находится в границах улично-дорожной сети.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что истец является собственником нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:03:0003017:1145 и 77:03:0003017:1149, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Измайловский вал, д. 30, стр. 6 и 8, - и нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Измайловский вал, д. 30.

Данное обстоятельство следует из представленных истцом выписок из ЕГРП от 17.10.2014. Из выписок следует, что помимо истца помещения в здании по адресу: : г. Москва, ул. Измайловский вал, д. 30, - на праве собственности принадлежат нескольким физическим лицам (принимают участие в деле в качестве 3-х лиц).

Из объяснений представителей сторон, представленных Департаментом сведений из РЕОН следует, что указанные здания располагаются на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0003017:3823.

27.10.2014 истцом подано заявление о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003017:3823 по адресу: г. Москва, ул. Измайловский вал, вл. 30, - что следует из представленной суду выписки из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями заявителей в службу «одного окна» от 27.10.2014 № 33-5-30809/14-(0)-0, к заявлению прилагались в числе прочего выписки из ЕГРП на здания, строения, сооружения.

Письмом от 28.11.2014 № 33-5-30809/14-(1)-0 Департамент направил истцу проект договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке. П. 2.1 проекта предусматривал заключение договора на срок 11 месяцев 28 дней, п. 2.2 устанавливал, что договор вступает в силу с даты его учетной регистрации в Департаменте. Кроме того, в преамбуле договора в качестве основания заключения договора указано распоряжение Департамента от 27.11.2014 № 5012-03 ДГИ.

18.12.2014 истец направил ответчику протокол разногласий, из которого следует, что истец не согласился с редакцией п. 2.1, 2.2 и преамбулы договора. По мнению истца, в преамбуле договора следует указать ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 8, 9, 10 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», срок аренды составляет 49 лет (до 10.12.2063), договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

В письме от 29.12.2014 № 33-5-30809/14-(4)-0 Департамент отказался от подписания договора аренды в редакции, предлагаемой истцом, сославшись на то, что спорный земельный участок находится в границах улично-дорожной сети, а потому в соответствии с п. 3 ст. 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 может быть передан в аренду на срок не более одного года.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на этот земельный участок в соответствии с Кодексом.

Согласно п. 5 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации для приобретения прав на земельный участок юридические лица, указанные в ст. 36, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. В период подачи истцом заявления и подготовки ответчиком проекта договора применялся Перечень, утв. приказом Минэкономразвития от 13.09.2011 № 475.

П. 6 ст. 36 Кодекса установлено, что в месячный срок со дня поступления указанного в п. 5 заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Кодекса, принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду и в течение месяца со дня принятия указанного решения осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В п. 4 информационного письма Президиума ВАС Российской Федерации от 27.02.2001 № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» указано, что при разрешении споров, связанных с приобретением земельных участков в собственность на основании правил ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, необходимо руководствоваться тем, что рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

С 01.03.2015 случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов перечисляются в п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). В частности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст. 39.20 Кодекса, на праве оперативного управления (пп. 9).

В соответствии с п. 3 ст. 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) в случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования, земельные участки предоставлялись гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду.

Согласно ст. 8 названного Закона города Москвы земельные участки предоставлялись в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, перечисленных в п. 1-4 ч. 3 ст. 8, в том числе собственникам расположенных на них объектов капитального строительства.

С 01.03.2015 случаи заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, без проведения торгов перечисляются в ч. 3.1 ст. 8 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48. Согласно указанной норме договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них.

Таким образом, согласно Земельному кодексу Российской Федерации и Закону города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, предоставляются в аренду без проведения торгов собственникам этих объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в редакции, действовавшей до 01.04.2015) срок договора аренды земельного участка, заключаемого органами исполнительной власти города Москвы, устанавливался по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, обременений и ограничений по использованию земельного участка, а также в соответствии с Генеральным планом города Москвы; договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключался на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка мог быть установлен исключительно по соглашению сторон.

С 01.04.2015 ст. 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 предусматривает, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок, определенный в соответствии с требованиями п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, пп. 17 которого устанавливает, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Таким образом, суд соглашается с тем, что истец вправе требовать заключения с ним договора аренды земельного участка на срок 49 лет.

Отказ Департамента от заключения договора аренды на срок 49 лет обусловлен тем, что испрашиваемый истцом земельный участок находится в границах улично-дорожной сети, а п. 3 ст. 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 устанавливал, что земельные участки в границах земель общего пользования могут передаваться в аренду на срок не более одного года.

Из представленного суду кадастрового паспорта на спорный земельный участок следует, что пересечения с границами других земельных участков, в том числе с границами земельных участков улично-дорожной сети, отсутствуют; спорный земельный участок не поименован в Законе города Москвы от 31.03.2007 № 8 «О перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы» в качестве земельного участка улично-дорожной сети. Ссылка Департамента на п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации судом отклоняется, поскольку истец не претендует на приватизацию земельного участка, а просит заключить договор аренды участка.

Дополнительно суд отмечает, что 02.12.2013 сторонами заключался договор аренды спорного земельного участка № М-03-043834 сроком на 11 месяцев 28 дней, в договоре не имеется указаний на то, что участок находится в границах улично-дорожной сети либо имеет пересечение с границами иного земельного участка, в том числе участка улично-дорожной сети.

Более того, из материалов дела усматривается, что земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003017:3823 образован в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 77:03:0003017:41 и 77:03:0003017:42, при этом земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003017:41 предоставлялся истцу в аренду по договору от 30.06.2000 № М-03-01561 сроком до 01.03.2005, в 2013 году истцом производилось уточнение границ этого земельного участка с согласованием границ с Департаментом как представителем собственника смежных земельных участков с кадастровыми номерами 77:03:0003017:42, 77:03:0003017:19, 77:03:0003017:63, при этом последний из перечисленных является участком улично-дорожной сети.

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В соответствии с п. 1 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем 1 год, не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом в соответствии со ст. 164-165 ГК Российской Федерации (в редакции, действовавшей до введения в действие Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ) сделки с землей подлежали государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Ст. 164 Кодекса (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ) устанавливает, что в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Суд не усматривает несоответствия закону редакции п. 2.2 договора, предлагаемой истцом, при этом суд отмечает, что с 01.06.2015 в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Таким образом, и в отсутствие государственной регистрации договора аренды, заключаемого на 49 лет, истец как собственник объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, обязан уплачивать плату за использование этого земельного участка в силу ст. 1 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 445 ГК Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

П. 2 ст. 445 ГК Российской Федерации установлено, что в случаях, когда в соответствии с Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий (если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами) известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

П. 3 ст. 445 Кодекса предусмотрено, что если сторона, для которой в соответствии с Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что истец, получивший от ответчика проект договора, не согласился с рядом условий договора и передал ответчику протокол разногласий, с которым ответчик не согласился.

При таких обстоятельствах суд применяет ст. 446 Кодекса, которая устанавливает, что в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 131, 164, 165, 433, 445, 446, 609 ГК Российской Федерации, ст. 26, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48, ст. 110-112, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

иск удовлетворить;

обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003017:3823 на условиях проекта договора, подготовленного Департаментом, с изложением спорных пунктов в следующей редакции:

преамбула: «Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальней «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 29.04.2014, зарегистрированной в реестре за № 3-1-339 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и ОАО "Всероссийский Научно-исследовательский институт коррозии", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бирюковой Светланы Борисовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» заключили настоящий Договор о нижеследующем:»;

п. 2.1: «2.1 Договор заключен сроком до 10.12.2063.»;

п. 2.2: «2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Росреестра по г. Москве.».

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

**Судья О.А.Березова**