

**ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 13 августа 2010 г. N ВАС-10499/10**  
**ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО**  
**АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Полубениной И.И., Борисовой Е.Е., Козырь О.М. рассмотрела в судебном заседании заявления специализированного государственного учреждения "Фонд имущества Приморского края" и Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого *строительства* Приморского края о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 24.12.2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2010 по делу N А51-3665/2009

по иску общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА" (далее - ООО "ИСК "АРКАДА") к Департаменту земельных ресурсов и землеустройства администрации Приморского края - в настоящее время Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, специализированному государственному учреждению "Фонд имущества Приморского края" (далее - СГУ "Фонд имущества Приморского края") о признании недействительным аукциона от 18.04.2008 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в г. Владивостоке в районе ул. Каспийская, 5, с кадастровым номером 25:28:05 00 38:0272, признании недействительным договора аренды земельного участка от 24.12.2008 N 1 и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены ООО "Примгеострой", Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока, ООО "Изыскатель-2".

Суд

**установил:**

решением от 24.12.2009 заявленные исковые требования удовлетворены: признаны недействительными аукцион по продаже права на заключение договора аренды, договор аренды земельного участка; применены последствия недействительности ничтожной сделки в виде взыскания с Департамента в пользу ООО "ИСК "АРКАДА" 35 874 336 руб. 35 коп.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2010 решение изменено. Суд апелляционной инстанции обязал ООО "ИСК "АРКАДА" передать Департаменту земельный участок, находящийся в ведении Приморского края, из земель населенных пунктов, расположенный в городе Владивостоке в районе ул. Каспийская, 5, с кадастровым номером 25:28:05 00 38:0272, площадью 9614 кв. м. В остальном решение оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2010 вынесенные судебные акты оставлены без изменения.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Заявители просят пересмотреть указанные судебные акты в порядке надзора, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела. Заявители считают, что торги были проведены с соблюдением необходимых требований, предусмотренных действующим законодательством для их проведения.

Рассмотрев заявление, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований для удовлетворения заявления о пересмотре судебных актов в порядке надзора.

Судом установлено, что СГУ "Фонд имущества Приморского края" проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 9 614 кв. м, кадастровый номер 25: 28: 05 00 38: 0272, расположенного в городе Владивостоке, в районе улицы Каспийская, 5, для жилищного **строительства**, по результатам которого оформлен протокол от 18.04.2008 N 5; победителем аукциона признан истец, с которым Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края заключил договор аренды земельного участка от 24.04.2008 N 1.

В соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже, в том числе права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для 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 такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Суд, исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные документы, в том числе письма ОАО "Водоканал" от 15.11.2007 N 3179, ОАО "Городские тепловые сети" от 12.09.2002, МУП г. Владивостока "Владивостокское предприятие электрических сетей" от 12.09.2007, справку ООО "Изыскатель-2" от 10.01.2007 N 01, учитывая Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83, пришел к выводу, что отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствие этих данных в конкурсной документации при выставлении земельного участка на аукцион, являются существенными нарушениями проведения аукциона.

Поскольку суд установил, что аукцион проведен с нарушением статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, что не позволяет обществу приступить к реализации прав и обязанностей по договору в части получения разрешения на строительство, то руководствуясь статьями 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал его недействительным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, признанным победителем, в силу этого суд удовлетворил требование истца о признании спорного договора недействительным и применил последствия недействительности ничтожной сделки в виде взыскания с Департамента денежных средств в сумме 35 874 336,35 руб. и обязанности общества передать земельный участок по акту приема-передачи.

Выводы суда соответствуют действующему законодательству и установленным по делу фактическим обстоятельствам.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

В соответствии с частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу, являются: 1) нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; 2) нарушение права и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации; 3) нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов.

Изучив содержащиеся в заявлении доводы и принятые по делу судебные акты, коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым дело может быть передано на рассмотрение в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Приведенные в заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора доводы свидетельствуют не о нарушении единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, а о несогласии заявителя с установленными по делу фактическими обстоятельствами и оценкой судом доказательств.

Переоценка доказательств и фактических обстоятельств спора, установленных судом, в силу положений главы 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда надзорной инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

**определил:**

в передаче дела Арбитражного суда Приморского края N А51-3665/2009 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения от 24.12.2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2010 отказать.

Председательствующий судья

И.И.ПОЛУБЕНИНА

Судья

Е.Е.БОРИСОВА

Судья

О.М.КОЗЫРЬ