

[Постановление](#) Федерального [арбитражного суда](#) Московского [округа](#) от 2 мая 2006 г. N КГ-А40/3319-06 (извлечение)

Резолютивная часть [постановления](#) объявлена 24 апреля 2006 г.

Полный текст [постановления](#) изготовлен 2 мая 2006 г.

[Централизованная религиозная организация](#) "[Совет](#) православных церковных приходов Преображенского монастыря" (далее - [Религиозная организация](#)) обратилось в [Арбитражный суд](#) г. Москвы с [иском](#) к [Департаменту](#) земельных ресурсов г. Москвы (далее - [Департамент](#)), Государственному [унитарному предприятию](#) "Преображенский рынок" (далее - ГУП "Преображенский рынок") о признании недействительным [договора аренды земельного участка](#) от 26.08.1998 г. N М-03-012068 расположенного по [адресу](#): г. Москва, Преображенский вал, [владение](#) 17.

[Иск](#) заявлен на основании статей 166, 167, 168 Гражданского [кодекса](#) Российской [Федерации](#), статей 24, 93 [Земельного кодекса](#) РСФСР, статьи 99 [Земельного кодекса](#) Российской [Федерации](#). Мотивируя свои требования, [истец](#) указывает на то, что [договор](#) заключенный между [ответчиками](#) не соответствует требованиям [закона](#), а также нарушает режим использования земель историко-культурного назначения.

В [качестве третьего лица](#), не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора, к участию в деле привлечено Главное управление Федеральной регистрационной [службы](#) по г. Москве.

[Решением суда](#) первой [инстанции](#) от 29.09.2005 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

[Постановлением](#) апелляционного [суда](#) от 24.01.2006 г. [решение суда](#) первой [инстанции](#) оставлено без изменения.

[Суды](#) обеих [инстанций](#) пришли к выводу, что [договор аренды](#) соответствует требованиям [закона](#) и нарушений режима использования арендуемого [земельного участка](#), на котором находятся объекты культурного наследия, не установлено.

В [кассационной жалобе](#) [Религиозная организация](#) просит [судебные акты](#) отменить как принятые с нарушением статьи 93 [Земельного кодекса](#) РСФСР, пункта 2 статьи 99 [Земельного кодекса](#) Российской [Федерации](#), [законодательства](#) Российской [Федерации](#) и г. Москвы об охране объектов культурного наследия и направить дело на новое рассмотрение.

По мнению заявителя, ГУП "Преображенский рынок" не имеет разрешения [Министерства](#) культуры РСФСР для ведения хозяйственной деятельности, а также [договор аренды](#)

изменил режим использования [земельного участка](#), относящийся к землям историко-культурного назначения.

В отзыве на [жалобу](#) ГУП "Преображенский рынок" просит [судебные акты](#) оставить без изменения как соответствующие требованиям [закона](#) и фактическим обстоятельствам, а [кассационную жалобу](#) - без удовлетворения.

Главное управление Федеральной регистрационной [службы](#) по г. Москве, надлежащим образом извещенное о месте и времени судебного заседания, явку представителя не обеспечило.

Обсудив доводы [кассационной жалобы](#), проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской [Федерации](#) правильность применения [арбитражными судами](#) норм материального и [процессуального права](#), [суд кассационной инстанции](#) не усматривает оснований к удовлетворению [жалобы](#).

[Судами](#) обеих [инстанций](#) установлено, что между Московским земельным [комитетом](#) (ныне - [Департамент](#) земельных ресурсов г. Москвы) и ГУП "Преображенский рынок" заключен [договор аренды земельного участка](#) от 26.08.1998 г. N М-03-012068 с последующими изменениями.

Объектом [аренды](#) является [земельный участок](#), расположенный по [адресу](#): г. Москва, Преображенский вал, [владение](#) 17., предоставленный [арендатору](#) для эксплуатации зданий и сооружений [рынка](#) и размещения [торгового](#) комплекса.

Согласно условиям [договора](#), ГУП "Преображенский рынок" обязуется выполнять [работы](#) по [благоустройству](#) собственной и прилегающей территорий, не изменять функционального назначения [земельного участка](#).

Пунктами 5.9, 5.10 [договора аренды](#), [арендатору](#) запрещается осуществлять на арендуемом [земельном участке работы](#) без разрешения соответствующих компетентных [органов](#).

[Судом](#) обеих [инстанций](#) установлено, что [договор аренды земельного участка](#) заключен в соответствии с требованиями Гражданского [кодекса](#) Российской [Федерации](#), предъявляемым к данному виду [договора](#), и положениями [постановления Правительства](#) г. Москвы от 27.07.1993 г. N 722.

Согласно [постановлению Правительства](#) г. Москвы от 27.07.1993 г. N 722 "О передаче в безвозмездное и [бессрочное пользование Совету](#) церковных приходов Преображенского монастыря комплекса зданий и сооружений монастыря", [истцу](#) переданы объекты (комплекс зданий и сооружений) историко-культурного назначения "Ансамбль Преображенского старообрядческого монастыря" расположенный по [адресу](#): г. Москва, Преображенский вал, [владение](#) 17-25.

В соответствии с пунктом 2 [постановления Правительства](#) г. Москвы от 27.07.1993 г. N 722, [Префектура](#) Восточного [административного округа](#) передала на [баланс Управления государственного](#) контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы здания и сооружения, входящие в ансамбль памятника.

В свою очередь [Управление государственного](#) контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы заключило охранный [договор](#) от 25.02.1994 г.

№ 169 с [Советом](#) церковных приходов Преображенского монастыря. [Истец](#) не возражал против долгосрочного пребывания ГУП "Преображенский [рынок](#)" на территории "Ансамбля Преображенского старообрядческого монастыря".

Согласно пункту 5.3. [постановления Правительства](#) г. Москвы от 27.07.1993 г. № 722, порядок и [сроки](#) продления арендных [договоров](#) с находящимися на территории монастырского комплекса сторонними [организациями](#) определяется с согласия [Совета](#) церковных приходов.

На заседании окружной [рабочей комиссией](#) по вопросам установления [права пользования земельным участком](#) на территории Восточного [административного округа](#) г. Москвы 02.12.1998 г. за [Советом](#) церковных приходов Преображенского монастыря закреплен [земельный участок](#) на [праве](#) постоянного ([бессрочного пользования](#)) при условии сохранения на указанном [земельном участке](#) посторонних землепользователей. Данное положение закреплено в [протоколе](#) от 02.12.1998 г. № 29.

В соответствии с пунктом 2 статьи 99 [Земельного кодекса](#) Российской [Федерации](#), земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

[Доказательств](#) проведения ГУП "Преображенский [рынок](#)" землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных [работ](#) на территории историко-культурного объекта "Ансамбля Преображенского старообрядческого монастыря" нарушающие целевое назначение, режим использования [земельного участка истец](#) не представил.

Кроме того, довод заявителя о том, что без разрешения [Министерства](#) культуры РФ запрещается хозяйственная ([торговая](#)) деятельность на объектах культурного наследия подлежит отклонению, так как [земельный участок](#) и расположенные на нем объекты находятся в ведении г. Москвы и не относятся к объектам федерального значения.

Учитывая изложенное, [суд кассационной инстанции](#) полагает, что оснований к отмене принятых по делу [судебных актов](#), предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской [Федерации](#), не имеется.

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст. 284, 286-289 Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской [Федерации](#), Федеральный [арбитражный суд](#) Московского [округа](#) постановил:

[решение](#) от 29 сентября 2005 г. [Арбитражного суда](#) г. Москвы и [постановление](#) от 24 января 2006 г. Девятого арбитражного апелляционного [суда](#) по делу А40-21703/05-41-234 оставить без изменения, [кассационную жалобу Централизованной религиозной организации "Совета](#) православных церковных приходов Преображенского монастыря" - без удовлетворения.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений, постановлений) арбитражных судов, вступивших в законную силу

2 мая 2006 г. — изготовлено Дело N КГ-А40/3319-06
резолютивная часть объявлена
24 апреля 2006 г.

(извлечение)

Федеральный арбитражный суд Московского округа в составе: председательствующего-судьи Завирюха Л.В., судей Маметова Р.И., Плюшкова Д.И., при участии в заседании от истца: Ш. по доверенности от 17.01.2005, Р. по доверенности от 01.02.2005; от ответчика: Ч. по доверенности от 30.12.2005 N 33-И-3/5- (258), Т. по доверенности от 05.12.2005, К. по доверенности от 01.03.2006; от третьего лица: извещен, не явился, рассмотрев 24 апреля 2006 г. в судебном заседании кассационную жалобу истца — ЦРО «Совет православных церковных приходов Преображенского монастыря» — на решение от 29.09.2005 Арбитражного суда г. Москвы, принятое Л.Д. Твердохлебовой, на постановление от 24.01.2006 N 09АП-13444/05-ГК Девятого арбитражного апелляционного суда, принятое А.А. Солоповой, М.Д. Ядренцевой, В.В. Поповым, по делу N А40-21703/05-41-234 по иску ЦРО «Совет православных церковных приходов Преображенского монастыря» о признании недействительным договора аренды к Департаменту земельных ресурсов г. Москвы, ГУП «Преображенский рынок», 3-е лицо: Главное управление Федеральной регистрационной службы по г. Москве,

УСТАНОВИЛ:

Централизованная религиозная организация «Совет православных церковных приходов Преображенского монастыря» (далее — Религиозная организация) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту земельных ресурсов г. Москвы (далее — Департамент), Государственному унитарному предприятию «Преображенский рынок» (далее — ГУП «Преображенский рынок») о признании недействительным договора аренды земельного участка от 26.08.1998 N М-03-012068, расположенного по адресу: г. Москва, Преображенский Вал, владение 17.

Иск заявлен на основании статей 166, 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 24, 93 Земельного кодекса РСФСР, статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации. Мотивируя свои требования, истец указывает на то, что договор, заключенный между ответчиками, не соответствует требованиям закона, а также нарушает режим использования земель историко-культурного назначения.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, к участию в деле привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по г. Москве.

Решением суда первой инстанции от 29.09.2005 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением апелляционного суда от 24.01.2006 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды обеих инстанций пришли к выводу, что договор аренды соответствует требованиям закона и нарушений режима использования арендуемого земельного участка, на котором

находятся объекты культурного наследия, не установлено.

В кассационной жалобе Религиозная организация просит судебные акты отменить, как принятые с нарушением статьи 93 Земельного кодекса РСФСР, пункта 2 статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации, законодательства Российской Федерации и г. Москвы об охране объектов культурного наследия, и направить дело на новое рассмотрение.

По мнению заявителя, ГУП «Преображенский рынок» не имеет разрешения Министерства культуры РСФСР для ведения хозяйственной деятельности, а также договор аренды изменил режим использования земельного участка, относящийся к землям историко-культурного назначения.

В отзыве на жалобу ГУП «Преображенский рынок» просит судебные акты оставить без изменения, как соответствующие требованиям закона и фактическим обстоятельствам, а кассационную жалобу — без удовлетворения.

Главное управление Федеральной регистрационной службы по г. Москве, надлежащим образом извещенное о месте и времени судебного заседания, явку представителя не обеспечило.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения арбитражными судами норм материального и процессуального права, суд кассационной инстанции не усматривает оснований к удовлетворению жалобы.

Судами обеих инстанций установлено, что между Московским земельным комитетом (ныне — Департамент земельных ресурсов г. Москвы) и ГУП «Преображенский рынок» заключен договор аренды земельного участка от 26.08.1998 N М-03-012068 с последующими изменениями.

Объектом аренды является земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Преображенский Вал, владение 17, предоставленный арендатору для эксплуатации зданий и сооружений рынка и размещения торгового комплекса.

Согласно условиям договора ГУП «Преображенский рынок» обязуется выполнять работы по благоустройству собственной и прилегающей территорий, не изменять функционального назначения земельного участка.

Пунктами 5.9, 5.10 договора аренды арендатору запрещается осуществлять на арендуемом земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов.

Судом обеих инстанций установлено, что договор аренды земельного участка заключен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, предъявляемыми к данному виду договора, и положениями Постановления Правительства Москвы от 27.07.1993 N 722.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 27.07.1993 N 722 «О передаче в безвозмездное и бессрочное пользование Совету церковных приходов Преображенского монастыря комплекса зданий и сооружений монастыря» истцу переданы объекты (комплекс зданий и сооружений) историко-культурного назначения «Ансамбль Преображенского старообрядческого монастыря», расположенные по адресу: г. Москва, Преображенский Вал, владения 17 — 25.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Москвы от 27.07.1993 N 722 Префектура Восточного административного округа передала на баланс Управления государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы здания и сооружения, входящие в ансамбль памятника.

В свою очередь Управление государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы заключило охранный договор от 25.02.1994 N 169 с Советом церковных приходов Преображенского монастыря. Истец не возражал против долгосрочного пребывания ГУП «Преображенский рынок» на территории «Ансамбля Преображенского старообрядческого монастыря».

Согласно пункту 5.3 Постановления Правительства Москвы от 27.07.1993 N 722 порядок и

сроки продления арендных договоров с находящимися на территории монастырского комплекса сторонними организациями определяются с согласия Совета церковных приходов.

На заседании окружной рабочей комиссии по вопросам установления права пользования земельным участком на территории Восточного административно округа г. Москвы 02.12.1998 за Советом церковных приходов Преображенского монастыря закреплен земельный участок на праве постоянного (бессрочного пользования) при условии сохранения на указанном земельном участке посторонних землепользователей. Данное положение закреплено в протоколе от 02.12.1998 N 29.

В соответствии с пунктом 2 статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Доказательств проведения ГУП «Преображенский рынок» землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на территории историко-культурного объекта «Ансамбля Преображенского старообрядческого монастыря», нарушающих целевое назначение, режим использования земельного участка, истец не представил.

Кроме того, довод заявителя о том, что без разрешения Министерства культуры РФ запрещается хозяйственная (торговая) деятельность на объектах культурного наследия, подлежит отклонению, так как земельный участок и расположенные на нем объекты находятся в ведении г. Москвы и не относятся к объектам федерального значения. Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции полагает, что оснований к отмене принятых по делу судебных актов, предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не имеется.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. ст. 284, 286 — 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 29 сентября 2005 г. Арбитражного суда г. Москвы и постановление от 24 января 2006 г. Девятого арбитражного апелляционного суда по делу А40-21703/05-41-234 оставить без изменения, кассационную жалобу Централизованной религиозной организации «Совет православных церковных приходов Преображенского монастыря» — без удовлетворения.

11.03.2007