

Между государственным органом - Департаментом земельных ресурсов (Департамент) и ООО был заключен договор аренды земельного участка. Он заключался на основании акта государственного органа, согласно которому ООО в аренду на 49 лет был выделен земельный участок под строительство гостиничного комплекса.

Департамент не исполнил принятые на себя по договору обязанности и не передал часть земельного участка, занятого спортивной площадкой, и ООО обратилось в арбитражный суд с иском об обязании Департамента передать ООО часть земельного участка в освобожденном виде.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал. Апелляционной инстанцией решение было оставлено без изменения. ФАС МО обязал Департамент исполнить договор аренды. Президиум ВАС РФ Постановлением ФАС МО отменил. По мнению Президиума ВАС РФ, сторонами договора аренды не был определен надлежащим образом объект аренды. Земельный участок, названный в акте государственного органа, и земельный участок, который был указан в договоре аренды, имеют разную площадь. Из договора видно, что план передаваемого ООО земельного участка условный и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ этого участка. Земельный участок имеет условный кадастровый номер.

На земельном участке имеются объекты недвижимого имущества, которые не принадлежат на праве собственности арендодателю. Поэтому аренда всего земельного участка нарушит права собственников этих объектов на использование части земельного участка, которая необходима для эксплуатации недвижимости. Следовательно, предмет договора аренды нельзя считать согласованным, а сам договор - заключенным.

Из ст. 607 ГК РФ следует, что объект аренды земельного участка должен быть надлежащим образом определен (индивидуализирован). На данное обстоятельство также обращают внимание большинство судов при разрешении подобных споров (Постановления ФАС СЗО от 06.07.2006 N А56-6112/2005; ФАС СКО от 25.05.2006 N Ф08-2137/2006; ФАС ВВО от 11.04.2006 N А 43-28554/2005-2-903).