



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-КГ22-12-КЗ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 февраля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области к Базановой Марии Юрьевне о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежей

по кассационной жалобе представителя Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области Лапиной Марии Геннадьевны на определение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 2 февраля 2022 г., апелляционное определение Ленинградского областного суда от 23 марта 2022 г. и определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Комитет по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области с учетом уточненных исковых требований обратился в суд с иском к Базановой М.Ю. о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежей. В обоснование требований истец указал, что 26 февраля 2021 г. между администрацией Гатчинского муниципального района (арендодатель) и Липатовым Ю.М. (арендатор) был заключен договор № [REDACTED] аренды земельного участка площадью 1500 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. 18 марта 2021 г. Липатов Ю.М. продал Базановой М.Ю. объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке. Право собственности на объект недвижимости зарегистрировано за Базановой М.Ю. 1 апреля 2021 г. Покупатель Базанова М.Ю. приобрела право пользования земельным участком на условиях, предусмотренных договором аренды от 26 февраля 2021 г. № [REDACTED]. Вместе с тем Базанова М.Ю. свои обязательства по оплате арендной платы за земельный участок с 1 апреля 2021 г. не исполняет, в связи с чем возникла задолженность. Требование о погашении задолженности в добровольном порядке ответчиком не исполнено. Учитывая изложенное, Комитет по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области просил взыскать с Базановой М.Ю. задолженность по арендной плате за период с 1 апреля по 31 декабря 2021 г. в размере 1 525 927 руб. 12 коп., пени за период с 16 июня по 1 декабря 2021 г. в размере 219 126 руб. 25 коп.

Представителем Базановой М.Ю. – Смирновым С.А. было заявлено ходатайство о передаче дела по подсудности в Первомайский районный суд г. Мурманска.

Определением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 2 февраля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением Ленинградского областного суда от 23 марта 2022 г., ходатайство удовлетворено, дело передано по подсудности в Первомайский районный суд г. Мурманска.

Определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Представителем Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области Лапиной М.Г. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом

для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения Гатчинского городского суда Ленинградской области от 2 февраля 2022 г., апелляционного определения Ленинградского областного суда от 23 марта 2022 г. и определения Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2022 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 16 ноября 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 17 января 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При разрешении вопроса о подсудности спора судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 26 февраля 2021 г. между администрацией Гатчинского муниципального района (арендодатель) и Липатовым Ю.М. (арендатор) был заключен договор № [REDACTED] аренды земельного участка площадью 1500 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

18 марта 2021 г. Липатов Ю.М. продал Базановой М.Ю. объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке. Право собственности на объект недвижимости зарегистрировано за Базановой М.Ю. 1 апреля 2021 г. Покупатель Базанова М.Ю. приобрела право пользования земельным участком на условиях, предусмотренных договором аренды от 26 февраля 2021 г. № [REDACTED].

Истцом в адрес ответчика направлено требование о погашении задолженности.

Удовлетворяя ходатайство о передаче дела по подсудности по месту жительства Базановой М.Ю. в Первомайский районный суд г. ██████████, суд первой инстанции исходил из того, что положения о договорной подсудности, предусмотренные договором аренды, не подлежат применению, поскольку между сторонами настоящего спора отсутствует соглашение об изменении территориальной подсудности. После регистрации перехода права собственности от Липатова Ю.М. к Базановой М.Ю. на объект недвижимости, расположенный на земельном участке по адресу: ██████████, новый договор аренды, в котором стороны могли бы определить подсудность разрешения споров, с Базановой М.Ю. не заключался. Правило о подсудности, закрепленное в ранее заключенном договоре, на вновь возникшие правоотношения не распространяется, поскольку Базанова М.Ю. не является универсальным правопреемником Липатова Ю.М., когда к ней перешли бы в полном объеме права и обязанности по договору аренды, а лишь в силу закона приобретает права на сам объект недвижимости – земельный участок. Соглашение о договорной подсудности разрешения споров, связанных с владением земельным участком, с Базановой М.Ю. отсутствует.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами нарушения норм права выразились в следующем.

В соответствии с частью 1 статьи 47 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

По общему правилу, установленному статьей 28 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к организации предъявляется в суд по адресу организации.

Согласно статье 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороны могут по соглашению между собой изменить территориальную подсудность для данного дела до принятия его судом к своему производству. Подсудность, установленная статьями 26, 27 и 30 данного кодекса, не может быть изменена соглашением сторон.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, строения и сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, с момента приобретения в собственность объекта недвижимости к покупателю переходят права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, заключенному между продавцом недвижимости и собственником земельного участка.

В соответствии с пунктом 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», по смыслу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 25⁵ Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Согласно разъяснениям, сформулированным в пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», согласованное в договоре первоначального кредитора с должником

арбитражное соглашение (арбитражная оговорка) сохраняет силу для нового кредитора и должника, если иное не предусмотрено указанным договором либо договором между должником и новым кредитором.

Исходя из указанного по общему правилу перемена лиц в договоре аренды земельного участка предполагает распространение на нового арендатора – покупателя объекта недвижимости – условия договора о подсудности споров.

Между тем положения приведенных выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены судами.

Согласно пункту 6.3 договора аренды земельного участка от 26 февраля 2021 г. стороны предусмотрели, что при невозможности разрешения споров сторонами самостоятельно они подлежат урегулированию в судебном порядке по месту нахождения арендодателя. Адрес места нахождения арендодателя: [REDACTED]. Таким образом, пункт 6.3 договора с определенностью указывает на изменение территориальной подсудности рассмотрения исковых заявлений по спорам между сторонами договора.

Обращение Комитета по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области в суд имело место по правилам договорной подсудности, предусмотренной договором, в соответствии с положениями статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. При разрешении вопроса о возможности рассмотрения заявленного иска Гатчинским городским судом обстоятельств, указанных в статьях 26, 27 и 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, свидетельствующих о необходимости изменении территориальной подсудности спора, судом не установлено.

Таким образом, судом первой инстанции при разрешении ходатайства о передаче дела по подсудности не учтено, что в силу закона новый собственник объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, предоставленном в аренду прежнему собственнику, становится стороной по договору аренды земельного участка с тем же объемом прав и обязанностей, который был у прежнего арендатора, в связи с чем согласованное сторонами условие о разрешении споров по месту нахождения арендодателя распространяется и на Базанову М.Ю.

Допущенные судом первой инстанции нарушения норм права судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции не устранены.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 2 февраля 2022 г., апелляционное определение Ленинградского областного суда от 23 марта 2022 г. и определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2022 г. вынесены с существенными нарушениями норм процессуального права, вследствие чего подлежат отмене с направлением дела для рассмотрения в Гатчинский городской суд Ленинградской области.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 2 февраля 2022 г., апелляционное определение Ленинградского областного суда от 23 марта 2022 г. и определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2022 г. отменить, направить дело для рассмотрения в Гатчинский городской суд Ленинградской области.

Председательствующий

Судьи