

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-12583

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20.10.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) открытого акционерного общества Банк «Инвестиционный капитал» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.12.2014 (судья Савельева А.Г.), постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2015 (судьи Балакирева Е.М., Николаева С.Ю., Пышкина Н.Ю.) и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2015 (судьи Смоленский И.Н., Королева Н.Н., Галиуллин Э.Р.) по делу № А65-21157/2014,

### УСТАНОВИЛ:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее – комитет) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к открытому акционерному обществу Банк «Инвестиционный капитал» (далее – Банк) о взыскании 1 701 522 рублей 88 копеек долга и 1 225 361 рубля 79 копеек пени.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.12.2014 исковые требования удовлетворены частично: с банка в пользу комитета взыскано 1 568 758 рублей долга, 700 000 рублей пени и проценты, начисленные на всю взысканную денежную сумму, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ 8,25% годовых за период с момента вступления решения в законную силу и по день фактической уплаты указанной денежной суммы. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда

Поволжского округа от 16.06.2015, решение суда первой инстанции от 03.12.2014 изменено: с банка взыскана сумма долга в размере 1 297 879 рублей 01 копейки и государственная пошлина в сумме 25 972 рубля 30 копеек. В остальной части решение суда первой инстанции от 03.12.2014 оставлено без изменения.

Судебные акты мотивированы тем, что с момента регистрации права собственности банка на объекты недвижимости, к нему перешло не только право пользования спорным земельным участком, но и обязанность по уплате арендных платежей по действующему договору аренды.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, банк просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты в части удовлетворения заявленных требований, отказав в удовлетворении иска в полном объеме. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы банка, суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, на основании постановления руководителя Исполнительного комитета города Казани от 11.09.2006 № 1880 между комитетом (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Гуд Мастер» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка от 29.12.2006 № 11580, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 1410 кв.м., категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для завершения строительства здания магазина стр. № 7А-12А, расположенный по адресу: г. Казань, Приволжский район, ул. Ю.Фучика.

Договор заключен сроком на 11 месяцев до 11.08.2007 (пункт 2.1 договора).

Согласно пункту 2.7 договора, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

После истечения срока действия договора в связи с отсутствием возражений со стороны арендодателя арендатор продолжил пользоваться

земельным участком, в связи с чем, названный договор аренды был возобновлен на неопределенный срок на прежних условиях.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Гуд Мастер» (продавец), банком и Ибрагимовой Ф. (покупатели) был заключен договор купли-продажи, в соответствии с которым покупатели приняли в долевую собственность нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания по адресу: г. Казань, ул. Ю.Фучика, д.53А, общей площадью 597,1 кв.м.

Банк и Ибрагимова Ф. 22.03.2010 заключили соглашение о разделе нежилого помещения, согласно которому банк приобрёл в собственность нежилые помещения, расположенные по вышеуказанному адресу, общей площадью 351,1 кв.м., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14.04.2010.

Комитет, ссылаясь на то, что банк с даты государственной регистрации за ним права собственности на нежилые помещения занял место арендатора в договоре аренды земельного участка от 29.12.2006 № 11580 и не уплачивал арендные платежи, предусмотренные действующим договором, обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (статья 310 Гражданского кодекса).

В силу пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

На основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования.

В пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо

учитывать следующее. Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на эту 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.

Как разъяснено в пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», 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).

Исследовав по правилам статьи 71 Кодекса представленные доказательства и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суд пришел к правильному выводу о том, что с момента государственной регистрации права собственности банка на часть объекта недвижимости к нему перешло право пользования земельным участком на тех же условиях, что и у продавца недвижимости (общества с ограниченной ответственностью «Гуд Мастер»).

При таких обстоятельствах у суда имелись правовые основания для удовлетворения заявленных требований в оспариваемой части, поскольку с момента перехода прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка банк был обязан вносить арендную плату за пользование этим участком.

Ссылки заявителя на длительную переписку с комитетом не освобождают банк от обязанности по внесению арендных платежей за пользование земельным участком. Осуществляя добросовестно права собственника объекта недвижимости, банк в состоянии был предпринять действия по выяснению обстоятельств и оснований пользования землей (в том числе, обратившись к предыдущему собственнику объекта недвижимости).

Определяя размер задолженности, суды в соответствии с приложением № 1 к постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» обосновано применили поправочный коэффициент равный 10, учитывая вид разрешенного использования земельного участка, используемого под объекты банковской деятельности.

Приведенные банком доводы, по сути, выражают несогласие с оценкой установленных судами фактических обстоятельств и доказательств по делу.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Отказать в передаче кассационной жалобы открытого акционерного общества Банк «Инвестиционный капитал» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова