

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-16772

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области (г. Пушкино Московской области) на решение Арбитражного суда Московской области от 17.02.2015, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.09.2015 по делу № А41-58990/2014,

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к закрытому акционерному обществу «ЮИТ Московия» (далее – Общество) о взыскании 1 813 544 руб. 46 коп. задолженности по арендной плате по договору от 23.05.2005 № 61-05 аренды земельного участка, 112 926 руб. 62 коп. пеней за нарушение сроков внесения арендной платы и о досрочном расторжении указанного договора.

Арбитражный суд Московской области определением от 03.02.2015 оставил без рассмотрения требование Комитета о расторжении договора аренды, решением от 17.02.2015, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 10.09.2015, отказал в иске о взыскании долга и пеней.

Комитет, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с

жалобой о пересмотре решения от 17.02.2015, и постановлений от 11.06.2015 и от 10.09.2015 в кассационном порядке.

Дело 29.12.2015 истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Комитета вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Комитет (арендодатель) 23.05.2005 заключил с обществом с ограниченной ответственностью «Корпорация «ВИТ» (арендатор) договор № 61-05 аренды земельного участка площадью 25 025 кв.м с кадастровым номером 50:13:070210:0056, относящегося к категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, город Пушкино, между Московским проспектом и Пушкинским шоссе, для строительства многоэтажных жилых домов сроком на 11 месяцев.

Стороны неоднократно продлевали договор аренды путем подписания дополнительных соглашений.

В 2010 году указанный земельный участок был разделен на четыре участка. На основании постановления Главы Пушкинского района Московской области от 14.07.2010 № 1895 дополнительным соглашением от 16.07.2010 в договор аренды были внесены изменения, касающиеся предмета аренды и срока действия договора. В связи со сдачей построенных объектов в эксплуатацию предметом аренды по указанному договору стали два земельных участка площадью 3041 кв.м с кадастровым номером 50:13:070210:173 и площадью 8506 кв.м с кадастровым номером 50:13:070210:174.

В дальнейшем арендатором по указанному договору стало Общество.

Дополнительным соглашением от 02.07.2013 стороны продлили срок действия договора аренды указанных участков до 30.05.2014.

Комитет обратился с настоящим иском в арбитражный суд, ссылаясь на то, что Общество ненадлежащим образом исполняло обязанность по договору от 23.05.2005 № 61-05 по внесению арендных платежей за земельные участки с кадастровыми номерами 50:13:070210:173 и 50:13:070210:174, в связи с чем у него образовалась задолженность за период с 01.01.2014 по 02.10.2014.

Суды трех инстанций отказали в иске исходя из следующего.

На земельном участке с кадастровым номером 50:13:070210:174 возведен многоквартирный жилой дом, который введен в эксплуатацию 16.11.2009. Поскольку право собственности на первую квартиру в данном доме зарегистрировано 14.12.2009, в силу статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», разъяснений, приведенных в пунктах 66 и 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», земельный участок под многоквартирным домом с 14.12.2009 перешел в собственность собственников помещений в данном доме, а истец утратил право распоряжаться названным участком и требовать арендные платежи за период, указанный в иске (2014 год).

На земельном участке с кадастровым номером 50:13:070210:173 ответчик в соответствии с условиями договора аренды и иной разрешительной документацией возвел нежилое здание кафе с торговыми площадями. Указанный объект введен в эксплуатацию и 25.09.2014 осуществлена государственная регистрация первого права собственности дольщика (общества с ограниченной ответственностью «Юнити Групп») на помещение в названном нежилом здании.

Суды, посчитав, что в отношении земельного участка, на котором в порядке долевого участия в строительстве возведено нежилое здание, в силу пункта 1 статьи 6 ГК РФ по аналогии применяются нормы права, регулирующие сходные отношения, а именно статьи 249, 289, 290 ГК РФ, статья 36 ЖК РФ, а также статьи 1 и 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пришли к выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером 50:13:070210:173 относится к общему имуществу собственников помещений в нежилом здании кафе и выбыл из распоряжения истца с 25.09.2014 (с момента государственной регистрации первого права собственности на нежилое помещение в здании кафе).

Поскольку у Общества имелась переплата по арендной плате за земельный участок под многоквартирным домом, суды зачли эти платежи в

счет долга по арендной плате за земельный участок под зданием кафе за период до 25.09.2014.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права, прав и законных интересов заявителя, применение не подлежащих применению статей 36 и 37 ЖК РФ, просит отменить решение от 17.02.2015, постановления от 11.06.2015 и от 10.09.2015 и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Податель жалобы указывает на следующее.

На земельном участка с кадастровым номером 50:13:070210:173 возведено отдельно стоящее нежилое здание кафе с торговыми площадями. Этот участок не входит в придомовую территорию многоквартирного дома, поэтому в отношении данного участка не могут применяться положения статей 36 и 37 ЖК РФ, регулирующие права собственников помещений в многоквартирном жилом доме на общее имущество. Действующим законодательством не предусмотрен переход к собственникам помещений во вновь построенном нежилом здании права собственности на земельный участок, занятый нежилым зданием, находящийся в публичной собственности и предоставленный застройщику в аренду. Суды пришли к неправильным выводам о том, что в отношении этого участка прекратился договор аренды, Комитет утратил право распоряжаться этим участком и требовать внесения арендной платы за его использование.

Приведенные в жалобе Комитета доводы о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 22 марта 2016 года на 13 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева