

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-3443

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.04.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 25.09.2015, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.02.2016 по делу № А41-14691/2015

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования городской округ Лосино-Петровский Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «НОРД СТАР» о взыскании задолженности по арендной плате по договору N 603-ю от 10.01.09 аренды земельного участка в сумме 25 669 870 рублей, пени за несвоевременное внесение арендной платы в сумме 2 409 176 рублей 09 копеек, а также расторжении договора № 603-ю от 10.01.09 аренды земельного участка.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, были привлечены Министерство имущественных отношений Московской области и Правительство Московской области.

ООО «НОРД СТАР» обратилось со встречным иском (с учетом изменений принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ) о:

- прекращении договора аренды № 603-ю от 10.01.2009 в части земельного участка с кадастровым номером 50:14:060307:0490, площадью 43 466,36 кв. м, находящегося под многоквартирными домами N 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,

41, 43, 44, 45 первой очереди строительства, выполненной по проектной документации, разработанной ООО "Архитектурно-строительное бюро N 17" в соответствии с разрешением на строительство № RU50313000-22 от 15.10.10 и разрешением на ввод в эксплуатацию № RU50313000-19 от 25.12.13, выданными Администрацией г.о. Лосино-Петровский Московской области, и признании данной части земельного участка возвращенной Администрации муниципального образования городской округ Лосино-Петровский Московской области с целью оформления в пользу собственников помещений в многоквартирных домах № 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45 с 14.11.2014;

- прекращении договора аренды земельного участка № 603-ю от 10.01.2009 в части земельного участка с кадастровым номером 50:14:060307:0490, площадью 3 075 кв. м, находящегося под многоквартирным домом № 42 первой очереди строительства, выполненной по проектной документации, разработанной ООО «Архитектурно-строительное бюро № 17» в соответствии с разрешением на строительство N RU50313000-22 от 15.10.10 и разрешением на ввод в эксплуатацию N RU50313000-19 от 25.12.13, выданными Администрацией г.о. Лосино-Петровский Московской области, и признании данной части земельного участка возвращенной Администрации муниципального образования городской округ Лосино-Петровский Московской области с целью оформления в пользу собственников помещений в многоквартирном доме № 42 с 23.04.15;

- признании договора аренды земельного участка № 603-ю от 10.01.2009 измененным в части пункта 1.1 с изложением следующей его редакции: «Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает часть земельного участка с кадастровым номером 50:14:060307:0490, площадью 130 957,96 кв. м, в границах указанных в заявлении координат. Участок находится возле котельной N 3 примерно в 650 м по направлению на северо-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Первомайская, д. 1, разрешенное использование: «под строительство малоэтажных домов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства)». В случае изменения кадастрового номера земельного участка, площади участка, разрешенного использования и иных характеристик участка договор считается действующим. В случае таких изменений характеристик участка арендодатель обязан в месячный срок представить необходимые документы для регистрации таких изменений в настоящий договор».

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.09.2015, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.02.2016, с учетом принятого судом отказа Администрации г.о. Лосино-Петровский от заявленных требований в части взыскания основного долга по договору аренды земельного участка № 603-ю от 10.01.2009 и расторжении договора аренды, производство по делу в указанной части прекращено, с ООО «НОРД-СТАР» в пользу Администрации г.о. Лосино-

Петровский взысканы пени по договору аренды земельного участка № 603-ю от 10.01.2009 за период с 16.03.2013 по 04.03.2015 в размере 1 909 260 рублей 02 копейки, в остальной части заявленных требований отказано. Исковое заявление ООО «НОРД СТАР» в части прекращения договора аренды земельного участка № 603-ю от 10.01.2009 согласно представленным координатам оставлено без рассмотрения, в остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация городского округа Лосино-Петровский Московской области просит отменить указанные судебные акты в части отказа администрации в иске о взыскании с ООО «НОРД СТАР» неустойки, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на то, что спорный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, как единый и неделимый объект недвижимости.

Заявитель полагает, что поскольку межевание участков в границах арендуемого участка с кадастровым номером 50:14:060307:0490, общей площадью 177 500 кв. м и постановке их на кадастровый учет не были осуществлены, то к спорным правоотношениям не применимы положения п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, так как в силу положений ч. 5 ст. 16 Закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном жилом доме, земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

По мнению заявителя жалобы, выводы судов об уменьшении размера взыскиваемой неустойки фактически освобождают ООО «НОРД СТАР» от исполнения установленного договором и положениями ст. 46.6 ГрК РФ обязательства по межеванию участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья, формированию и постановке на кадастровый учет земельных участков под строящимися и построенными объектами.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 10.01.2009 между Администрацией г.о. Лосино-Петровский (арендодатель) и ООО «НОРД СТАР» (арендатор) был заключен договор № 603-ю аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:060307:0490, общей площадью 177 500 кв. м, категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование «под строительство малоэтажных домов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства)», расположенного по адресу: участок находится возле котельной № 3 примерно в 650 м по направлению на северо-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, г.о. Лосино-Петровский, ул. Первомайская, д. 1.

Согласно расчету арендной платы за земельный участок на 2014 год ее размер составлял в 2014 году 7 667 467 руб. 50 коп. в квартал и 30 669 870 руб. в год.

Указывая на наличие у ООО «НОРД СТАР» задолженности по арендным платежам в размере 25 669 870 рублей по состоянию на 31.12.14 и начисленную в соответствии с пунктом 5.2 договора аренды № 603-ю от 10.01.2009 пени в размере 2 409 176, 09 руб. по состоянию на 04.03.2015, Администрация направила в адрес ООО «НОРД СТАР» претензию № исх.-641 о наличии данной задолженности и необходимости ее погашения в двухнедельный срок.

Оставление претензии без удовлетворения послужило основанием для обращения Администрации в арбитражный суд с указанными требованиями.

Удовлетворяя заявленные иски в части, суды исходили из следующего.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно пункту 2 статьи 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные

предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как следует из частей 1, 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Если земельный участок не был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, то с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом пункт 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а

также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 50:14:060307:0490 был предоставлен ООО «НОРД СТАР» под строительство малоэтажных домов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства).

Судами установлено, что на основании разрешения на строительство № RU50313000-22 от 15.10.10 и разрешения на ввод в эксплуатацию № RU50313000-19 от 25.12.13 ответчик на указанном земельном участке осуществил строительство первой очереди жилых домов и ввел их в эксплуатацию.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права и письму Управления Росреестра по Московской области б/н б/д, регистрация права собственности на помещения в указанных жилых домах впервые была произведена 13.11.2014.

Поскольку с момента первой регистрации права собственности на помещение в жилом доме (первая очередь строительства) у собственников жилых помещений возникло право владения и пользования земельным участком, соответственно, право пользования земельным участком под домом у ответчика прекратилось, таким образом прекратилась обязанность внесения арендной платы по договору аренды за часть участка, расположенного под построенной первой очередью строительства и необходимой для его использования.

Принимая обжалуемые судебные акты, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что с 14.11.2014 у ООО «НОРД СТАР» прекратилась обязанность по уплате арендных платежей за пользование соответствующей частью арендуемого земельного участка.

Между тем, после введения в эксплуатацию первой очереди строительства у ответчика для строительства последующих очередей в пользовании остался земельный участок и обязанность по внесению арендной платы за эту часть земельного участка не прекратилась.

Однако, ООО «НОРД СТАР» принятые на себя обязательства исполнило ненадлежащим образом, внося в 2014 году в качестве арендных платежей только 5 000 000 рублей, в результате чего за ним по состоянию на 31.12.2014 образовалась задолженность в размере 25 669 870 рублей.

Факт наличия задолженности и ее размер ответчиком не оспаривались. Погашение задолженности было произведено ООО «НОРД СТАР» в ходе судебного разбирательства по настоящему делу в суде первой инстанции.

Администрация г.о. Лосино-Петровский начислила ООО «НОРД СТАР» пени в размере 2 409 17,09 руб. за период с 16.03.2014 по 04.03.2015.

Контррасчет суммы пени с учетом даты прекращения права аренды спорного имущества Администрация г.о. Лосино-Петровский не представила.

С учетом изложенного, суды первой и апелляционной инстанции удовлетворили основной иск в части взыскания с ответчика в пользу истца пени в сумме 1 909 260 рублей 02 копейки.

Суд округа поддержал выводы судов нижестоящих инстанций.

Доводы заявителя жалобы по существу направлены на иную оценку доказательств. Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова