

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-7506

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации муниципального образования «Городской округ Люберцы» Московской области (г. Люберцы, Московская область) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.07.2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2021 по делу № А41-94361/2019,

у с т а н о в и л:

Администрация муниципального образования «Городской округ Люберцы» Московской области (далее – Администрация городского округа) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Парус» (далее – Общество) о взыскании 15 805 333 руб. 50 коп. задолженности по договору от 26.12.2014 купли-продажи земельного участка и 5 304 093 руб. 25 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.01.2016 по 11.02.2020.

Арбитражный суд Московской области решением от 28.07.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2021, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация городского округа, ссылаясь на нарушение судами

трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 08.06.2021 истребовано из Арбитражного суда Московской области.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 АПК РФ 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 материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Администрации городского округа вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, администрация муниципального образования «Городское поселение Красково» Люберецкого района Московской области (далее – Администрация поселения, арендодатель) и Общество (арендатор) 12.09.2014 заключили договор аренды земельного участка площадью 29 000 кв.м с кадастровым номером 50:22:0060705:88, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, в районе Казанской железной дороге и р. Пехорка, для размещения объекта строительства производственно-складских помещений.

Договор зарегистрирован в установленном порядке 18.09.2014.

Администрация поселения на основании заявления Общества, руководствуясь статьями 11, 22, 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, распоряжением от 26.12.2014 № 026-РГ предоставила Обществу, как собственнику вновь построенного здания производственно-складского назначения, в собственность земельный участок площадью 29 000 кв.м с кадастровым номером 50:22:0060705:88.

Во исполнение указанного распоряжения Администрация поселения (продавец) и Общество (покупатель) 26.12.2014 заключили договор купли-продажи данного земельного участка.

Согласно пункту 2.1 договора выкупная цена участка установлена в соответствии с Законом Московской области от 07.06.1996 № 2396-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», постановлением Правительства Московской области от 02.05.2012 № 639/16 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, сооружений либо помещений в них, расположенных на таких земельных участках», в размере 15% кадастровой стоимости земельного участка, что составило 15 805 333 руб. 50 коп.

Пунктом 2.3 договора предусмотрено, что оплата осуществляется в порядке отсрочки сроком до 31.12.2015.

Покупатель обязался полностью уплатить цену участка в размере, порядке и сроки, установленные в договоре (пункт 4.1.1 договора).

В случае нарушения установленного пунктом 2.3 договора срока оплаты стоимости участка покупатель уплачивает продавцу неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки (пункт 5.1 договора).

В соответствии с пунктом 4.1.4 договора покупатель обязан в течение 14 календарных дней после получения от продавца не менее двух экземпляров данного договора и документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности, направить их в регистрирующий орган.

С момента регистрации права собственности покупателя на земельный участок договор аренды 12.09.2014 считается утратившим силу (пункт 7.2 договора).

Администрация поселения 15.01.2016 направила Обществу претензию о необходимости погасить задолженность по уплате цены договора купли-продажи земельного участка в срок до 31.01.2016.

Общество в добровольном порядке не удовлетворило указанное требование.

На основании постановления Администрации городского округа от 21.12.2017 № 2899-ПА «Об изъятии из казны городского поселения Красково земельных участков и передаче в муниципальную собственность муниципального образования городской округ Люберцы Московской области» земельный участок с кадастровым номером 50:22:0060705:88 передан из собственности муниципального образования «Городское поселение Красково» в собственность муниципального образования «Городской округ Люберцы».

Право собственности муниципального образования «Городской округ Люберцы» на указанный земельный участок зарегистрировано в установленном порядке 09.01.2018.

Общество выкупную стоимость участка не внесло, продолжало использовать участок на условиях аренды, вносить арендную плату, а в 2019 году обратилось за регистрацией перехода к нему права собственности на спорный участок. Право собственности Общества на участок зарегистрировано 29.02.2019.

Общество (продавец) и Колмагорова Светлана Викторовна (покупатель) 11.03.2019 заключили договор купли-продажи нежилого здания – склада площадью 367,8 кв.м и земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060705:88. Объекты недвижимости переданы покупателю по акту приема-передачи.

На основании названной сделки 27.03.2019 внесена запись о государственной регистрации права собственности Колмагоровой С.В. на указанные объекты недвижимости.

Администрация городского округа, ссылаясь на неисполнение Обществом обязательства по договору купли-продажи, обратилась в

арбитражный суд с настоящим иском о взыскании с ответчика выкупной стоимости участка и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 195, 196, 198, 200, 201, 202, 204, 205 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснения, приведенные в пунктах 3, 6, 10, 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», удовлетворив заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суды исходили из следующего: условиями заключенного Администрацией поселения и Обществом договора от 26.12.2014 купли-продажи земельного участка предусмотрено, что выкупная стоимость земельного участка в размере 15 805 333 руб. 50 коп. подлежала внесению покупателем в порядке отсрочки до 31.12.2015; продавец о нарушении его права на получение от покупателя денежных средств по договору купли-продажи должен был узнать по истечении установленного договором срока уплаты выкупной стоимости; при этом Администрация поселения 15.01.2016 направила в адрес Общества претензию о наличии задолженности по договору купли-продажи; поскольку указанным договором предоставлена отсрочка оплаты приобретаемого земельного участка до 31.12.2015, Администрация городского округа, являющаяся правопреемником Администрации поселения, обратившись в суд с настоящим иском 30.10.2019, пропустила срок исковой давности; оснований для применения статьи 205 ГК РФ не имеется.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Администрация городского округа, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты.

В числе прочих доводов Администрация городского округа указывает на следующее.

При рассмотрении настоящего спора суды трех инстанций, отказывая в иске со ссылкой на пропуск истцом срока исковой давности, неправильно применили нормы Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности.

Суды не учли, что право собственности Общества на спорный земельный участок на основании договора купли-продажи от 29.12.2014 было зарегистрировано только 28.02.2019 без внесения выкупной цены.

До государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок Общество осуществляло пользование участком на праве аренды, исполняло договор аренды, в том числе вносило арендную плату в бюджет городского округа Люберцы. Задолженность по договору аренды по арендной плате за период с 01.01.2019 по 27.02.2019 взыскана с Общества в судебном порядке в 2021 году (дело № А41-76155/2020).

Суды неверно определили момент нарушения прав публичного правового образования, заключающегося в неполучении от Общества выкупной платы за публичный участок и негативных последствиях в результате недобросовестного поведения ответчика бесплатного перехода в его собственность земельного участка, которые произошли после государственной регистрации перехода к ответчику права собственности на участок.

Приведенные в жалобе Администрации городского округа доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального 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 администрации муниципального образования «Городской округ Люберцы» 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 12 октября 2021 года на 10 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева