

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-7506

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 октября 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 12.10.2021.
Полный текст определения изготовлен 19.10.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей администрации муниципального образования «Городской округ Люберцы» Московской области Осипова Ю.С. (доверенность от 11.01.2021), общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парус» Асриянца А.Р. (доверенность от 01.10.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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», именуемому в настоящее время обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Определением от 31.08.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Администрации городского округа вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Администрации городского округа поддержал доводы жалобы, а представитель Общества доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

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 права 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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что судебные акты трех инстанций подлежат отмене.

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 площадью 367,8 кв.м 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 подписали 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 предусмотрена ответственность покупателя в виде неустойки 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.

Однако Общество на претензию не ответило и выкупную стоимость участка не оплатило.

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 в регистрирующий орган с заявлением о регистрации перехода к нему права собственности на спорный участок. Право собственности Общества на участок зарегистрировано 28.02.2019.

В дальнейшем Общество продало по договору от 11.03.2019 земельный участок с кадастровым номером 50:22:0060705:88 и расположенное на нем здание склада Колмагоровой Светлане Викторовна, переход к которой права собственности на данные объекты зарегистрирован 27.03.2019.

Администрации городского округа при проведении инвентаризации земель стало известно, что в Едином государственном реестре недвижимости 28.02.2019 зарегистрировано право собственности Общества на указанный земельный участок на основании договора купли-продажи от 26.12.2014, при этом выкупная стоимость за участок покупателем не внесена.

В претензии от 26.09.2019 Администрация городского округа попросила Общество представить копии правоустанавливающих документов, послуживших основанием для регистрации права собственности Общества на участок, и копии платежных документов, подтверждающих внесение денежных средств за выкуп участка.

Поскольку Общество не представило указанные документы, Администрация городского округа 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» (далее – постановление Пленума № 43), 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 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 указанному договору должен был узнать по истечении установленного договором срока уплаты выкупной стоимости; Администрация городского округа, являющаяся правопреемником Администрации поселения, обратившись в суд с настоящим иском 30.10.2019, пропустила срок исковой давности, о применении которой заявил ответчик; оснований для применения статьи 205 ГК РФ не имеется.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем, отказывая в иске в связи с пропуском истцом срока исковой давности, суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

В пункте 1 постановления Пленума № 43 разъяснено, что исходя из нормы статьи 195 ГК РФ под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица. Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что законодатель в пределах своей дискреции вправе устанавливать, изменять и отменять сроки исковой давности в зависимости от цели правового регулирования и дифференцировать их при наличии к тому объективных и разумных оснований, а также закреплять порядок их течения во времени, с тем чтобы обеспечивались возможность исковой защиты права, стабильность и предсказуемость правового статуса субъектов правоотношений. Соответственно, пункт 1 статьи 200 ГК РФ сформулирован так, что наделяет суд необходимыми полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела (определения от 08.04.2010 № 456-О-О, от 21.11.2013 № 1756-О, от 20.03.2014 № 534-О, от 29.03.2016 № 516-О, от 19.07.2016 № 1555-О, от 29.09.2016 № 2071-О, от 25.10.2016 № 2309-О, постановление от 05.03.2019 № 14-П).

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 4 постановления Пленума № 43).

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 05.03.2019 № 14-П указал, что день получения истцом (заявителем) информации о тех или иных действиях и день получения им сведений о нарушении этими действиями его прав могут не совпадать. При таком несовпадении для исчисления исковой давности имеет значение именно осведомленность истца (заявителя) о негативных для него последствиях, вызванных поведением нарушителя.

Таким образом, исходя из приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации в их истолковании Конституционным Судом Российской Федерации и Пленумом Верховного Суда Российской Федерации именно суд наделен полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности, которое зависит от того, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Пунктом 1 статьи 8.1 и статьей 131 ГК РФ предусмотрено, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации.

В пункте 1 статьи 551 ГК РФ указано, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Согласно пункту 1 статьи 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества момент перехода права собственности императивно привязан к моменту регистрации такого перехода (пункт 2 статьи 223 ГК РФ).

По условиям договора купли-продажи от 26.12.2014 Общество было обязано 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. До регистрации перехода к покупателю права собственности продолжает действовать договор аренды.

Общество не исполнило принятые по договору купли-продажи от 26.12.2014 обязательства по внесению выкупной цены и направлению документов на регистрацию в установленный договором срок, продолжило использовать участок на условиях аренды с внесением части арендной платы до даты государственной регистрации перехода к нему права собственности в феврале 2019 года.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по общему правилу, если иное не установлено названным Законом, государственная регистрация права, возникающего на основании договора, осуществляется по заявлению сторон такого договора.

Согласно представленным в материалы дела Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской

области копиям правоустанавливающих документов в отношении спорного земельного участка с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на этот земельный участок 21.02.2019 обратился только представитель Общества. Доказательств того, что продавец был извещен о направлении покупателем документов в регистрирующий орган, в материалы дело не представлено.

В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Между тем поведение ответчика (неисполнение в течение более четырех лет с даты подписания договора купли-продажи от 26.12.2014 принятых по этому договору обязательств по внесению выкупной цены и направлению документов на регистрацию) продавец мог расценить как односторонний отказ покупателя от исполнения договора купли-продажи, при этом обращение Общества в феврале 2019 года без заявления продавца за регистрацией права собственности на участок на основании указанного договора купли-продажи и без внесения платы (что ответчиком не отрицается) свидетельствует о недобросовестном осуществлении Обществом гражданских прав.

Поскольку само по себе невнесение Обществом выкупной стоимости земельного участка в установленный договором срок до государственной регистрации перехода к нему права собственности на земельный участок не нарушало прав продавца, который оставался собственником и арендодателем участка до 28.02.2019, вывод судов, касающийся определения начала течения исковой давности по требованиям, заявленным Администрацией городского округа, является ошибочным, не соответствующим положениям пункта 1 статьи 200 ГК РФ.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 28.07.2020, постановление апелляционного суда от 20.10.2020 и постановление окружного суда от 08.02.2021 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; определить начало течения срока исковой давности; проверить расчет заявленных требований; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова