

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-27824

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 апреля 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 21.04.2022
Полный текст определения изготовлен 27.04.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Грачевой И.Л., Попова В.В.,

при участии представителей Департамента городского имущества города Москвы Черновой А.Н. (по доверенности от 29.12.2021 № 33-Д-2228/21) и акционерного общества «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» Литвинова Д.В. (по доверенности от 17.03.2021 № 20/21), Кустовой Т.О. (по доверенности от 17.03.2021 № 20/21),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе акционерного общества «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» на решение Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2021 по делу № А40-334514/2019,

установила:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»

(далее – Общество) о взыскании 59 573 998 руб. 11 коп. неосновательного обогащения, 1 881 069 руб. 40 коп. процентов, начисленных на сумму долга с 18.07.2019 по 31.12.2019.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2021, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Общество обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 22.03.2022 кассационная жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы кассационной жалобы в полном объеме.

Представитель Департамента в отзыве и в судебном заседании с доводами кассационной жалобы не согласился, считает принятые по делу судебные акты законными и обоснованными.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2021 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 18.10.2017 № М-07-051389, согласно которому Обществу в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 77:07:0004003:21 площадью 110 958 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, территория I–

Молодогвардейская улица, вл. 54, территория II – Молодогвардейская улица, вл. 61, к. 2, с целью эксплуатации нежилых зданий производственного назначения в соответствии с разрешенным использованием участка сроком до 24.08.2066.

В пункте 5.1 договора содержатся сведения о том, что на земельном участке расположены 27 нежилых зданий, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписка от 17.01.2020) в пределах земельного участка с кадастровым номером 77:07:0004003:21 с видом разрешенного использования «под производство сборных железобетонных изделий и конструкций» расположены 40 объектов недвижимого имущества, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция) на основании планового (рейдового) задания от 26.06.2019 № 1660 провела обследование указанного земельного участка, по результатам которого в рапорте от 27.06.2019 № 9073032 зафиксировала, что на участке расположен комплекс нежилых зданий до 1995 года постройки, находящихся в собственности ответчика, которые используются им под складские и производственные цели, а также часть зданий используется под автосервис и автомойку.

Департамент, ссылаясь на то, что спорный земельный участок Общество использует для целей, не установленных договором аренды, разместив в части зданий автосервис, произвел расчет неосновательного обогащения в размере предполагаемой арендной платы, что составило 59 573 998 руб. 11 коп., и процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 18.07.2019 по 31.12.2019 в сумме 1 881 069 руб. 40 коп. и направил ответчику претензию от 18.07.2019 № 33-6-290612/19-(0)-1.

Поскольку Общество данную претензию с требованием уплатить указанную сумму не исполнило, Департамент обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статей 1, 1102, 1105, 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), подпункта 7 пункта 1 статьи 1, пунктом 2 статьи 10, статей 39.2, 39.7, 65, 72, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пункта 9 статьи 1, статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (далее – Закон № 48), постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее – постановление № 273-ПП), приказа Министерства экономического развития от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (далее – приказ № 39) и исходили из следующего.

В соответствии со статьей 20 Закона № 48 порядок определения размера арендной платы за земельные участки, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков устанавливаются Правительством Москвы.

Пунктом 2.7 постановления № 273-ПП определено, что ежегодная арендная ставка за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется в порядке, указанном в пункте 2.1 данного постановления, на основании максимального значения кадастровой стоимости.

Поскольку представленными в материалы дела доказательствами подтверждается, что на спорном земельном участке расположен комплекс зданий, часть которых ответчик использовал для сдачи в аренду под автосервисы и автомойку, что в соответствии с приказом № 39 относится к бытовой деятельности, в то время как вносил арендную плату, рассчитанную в соответствии с нормативными правовыми актами публичного образования исходя из установленного в договоре вида разрешенного использования - для производства сборных железобетонных изделий и конструкций, с него надлежит взыскать испрашиваемое неосновательное обогащение в сумме, составляющей разницу между размером арендной платы, подлежащей расчету и внесению исходя из фактического вида использования земельного участка, и арендной платы, внесенной ответчиком в спорный период и рассчитанной с учетом вида использования, указанного в договоре аренды, а также проценты, начисленные на сумму неосновательного обогащения.

Довод общества о том, что суд первой инстанции неправильно применил нормы главы 60 Гражданского кодекса, поскольку спор возник из договора аренды, не принят во внимание апелляционным судом по следующим мотивам.

Спор касается платы за пользование публичным земельным участком, и в силу заключенного сторонами договора аренды ответчик обязался использовать участок по целевому назначению и оплачивать пользование в размере, установленном нормативными правовыми актами с учетом вида разрешенного использования, а сумма, взысканная с ответчика и поименованная как неосновательное обогащение, по сути, является недовнесенной арендной платой.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В пунктах 16 и 19 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» (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01. 2013 №13) разъяснено, что к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным

органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.), по общему правилу, применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Так как договор аренды спорного публичного земельного участка заключен с Обществом после введения в действие Земельного кодекса не по результатам торгов, арендная плата по нему является регулируемой и подлежит расчету на основании нормативных правовых актов, которые в спорный период устанавливали порядок определения размера арендной платы за землю в г. Москве.

Как следует из пункта 1 статьи 39.7 Земельного кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Такие принципы, обязательные при установлении в случаях предусмотренных законом уполномоченными органами размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, Правительство Российской Федерации утвердило постановлением от 16.07.2009 № 582.

Согласно предусмотренному данным постановлением принципу экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Исходя из указанного принципа, ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков. Дифференциация ставки арендной платы возможна по критериям, определяющим экономическую характеристику той или иной категории земельных участков; в частности, критериями при определении доходности земельного участка являются категория земель и их разрешенное использование.

При этом вид разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) влияет непосредственным образом на определение кадастровой стоимости участка (объекта), которая в соответствии с нормативными актами уполномоченных органов зачастую является одним из

основных показателей, используемых для расчета регулируемой арендной платы.

В соответствии с предусмотренным подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса принципом земельного законодательства правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации (постановление от 30.06.2011 № 13-П; определения от 24.12.2013 № 2153-О, от 24.03.2015 № 671-О, от 23.06.2015 № 1453-О, от 28.02.2017 № 443-О, от 28.09.2017 № 1919-О, от 27.09.2018 № 2347-О и др.), данный принцип призван обеспечить эффективное использование и одновременно охрану земли, каковым целям служат также положения Земельного кодекса (пункт 2 статьи 7 и абзац второй статьи 42) и Гражданского кодекса (пункт 2 статьи 260), возлагающие на собственников земельных участков, включая земли населенных пунктов, обязанность использовать их в соответствии с установленным для них целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Закрепленный в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, позволяет сделать вывод, что правовой режим земельного участка и расположенного на нем здания также являются взаимосвязанными и взаимообусловленными.

Из совокупного толкования указанных принципов земельного законодательства следует, что при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости (здания, сооружения, объекты капитального строительства, линейные объекты) должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 16.10.2020 № 42-П (далее – постановление № 42-П) указал, что регулирование отношений по использованию земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, тесно связано с решениями, принимаемыми органами публичной власти в градостроительной сфере и призванными обеспечить комфортную окружающую среду в населенных пунктах, благоприятные условия жизни, транспортную доступность и удобство расположения образовательных, медицинских учреждений, организаций торговли, культуры, физкультурно-спортивных и других организаций.

С этой целью в статье 2 Градостроительного кодекса закреплены основные принципы законодательства о градостроительной деятельности,

включая обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории (пункт 1), осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории (пункт 4). В то же время законодатель, обеспечивая гармоничное сочетание принципов земельного и градостроительного законодательства, раскрывает в Градостроительном кодексе (пункты 7 и 9 статьи 1) и Земельном кодексе (статья 85) понятие территориальной зоны, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлен градостроительный регламент, закрепляющий, помимо прочего, в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков. Такие регламенты, как предусмотрено Земельным кодексом (пункты 2 и 3 статьи 85), создают основу правового режима земельных участков и обязательны для исполнения всеми их собственниками и арендаторами, землепользователями и землевладельцами (постановление № 42-П).

В силу части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в обязательном порядке, в частности, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса).

Системное толкование положений земельного и градостроительного законодательства, правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства, неотъемлемой составляющей которого является разрешенное использование, определяется прежде всего нормативными актами публичного образования (в частности, правилами землепользования и застройки, в составе которых утверждены

градостроительные регламенты), и именно неисполнение указанных актов свидетельствует о нарушении правового режима использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Собственник земельного участка и объекта капитального строительства имеет право самостоятельно выбрать для себя как основной, так и – в дополнение к основному – вспомогательный вид его разрешенного использования, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны.

Равно как собственник земельного участка, так и собственник объекта капитального строительства не ограничен в выборе предусмотренных основных и вспомогательных видов использования принадлежащего ему объекта. Выбор вида разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований означает, что собственник вправе начать осуществлять деятельность в соответствии с выбранным видом в рамках предусмотренных применительно к территориальной зоне градостроительным регламентом видов разрешенного использования, что является правомерным и не может быть квалифицировано как нарушение правового режима земельного участка (объекта капитального строительства).

Согласно действующему законодательству собственник здания может оформить как право собственности на публичный земельный участок, на котором здание расположено (если не имеется ограничений в обороте в отношении земельного участка), так и заключить договор аренды, при этом его право является исключительным (статья 39.20 Земельного кодекса, ранее действовавшая статья 36 того же Кодекса).

В контексте приведенных норм права и принципов земельного законодательства указание в договоре аренды земельного участка, заключенном собственником здания в целях его эксплуатации, на назначение этого здания, не может ограничивать собственника здания в выборе как иного основного вида использования, так и осуществления вспомогательного по отношению к основному в рамках утвержденных градостроительным регламентом видов. В этом случае такое использование не может рассматриваться как нарушение правового режима объекта капитального строительства и, соответственно, земельного участка, занятого этим объектом.

При этом вспомогательный вид может быть выбран только дополнительно к основному, установление вспомогательного вида вместо основного не предусмотрено (пункт 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса, пункт 5 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018).

Сведения об основном виде разрешенного использования участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Вопрос о том, должен ли собственник (правообладатель) земельного участка, реализовавший право самостоятельного выбора (в дополнение к

основному виду разрешенного использования) вспомогательного вида его разрешенного использования, инициировать внесение в ЕГРН сведений, отражающих фактическое использование своего земельного участка, не был ранее урегулирован в законе, толковался судами и органами государственной власти по-разному.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении № 42-П, указывая на неясность правового регулирования данного вопроса и необходимость федеральному законодателю принять меры по устранению выявленной неопределенности, установил, что до внесения в законодательство необходимых изменений собственники (правообладатели) земельных участков не могут быть принуждены к внесению каких-либо сведений в ЕГРН в случае, когда они в дополнение к основному виду разрешенного использования самостоятельно выбирают вспомогательный вид использования; использование участка в соответствии со вспомогательным видом наряду с основным не является нецелевым использованием участка.

Во исполнение указанного постановления № 42-П Федеральным законом от 30.12.2021 № 493-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (вступившим в силу с 10.01.2022) в пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса введен абзац, согласно которому внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Правовая позиция о том, что использование части земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом, не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению и не образует состав административного правонарушения, содержится в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2020 № 310-ЭС20-8733, от 08.02.2021 № 305-ЭС20-15754, 305-ЭС20-15622, 305-ЭС20-15616, в постановлении Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2021 № 89-АД21-10-К7.

Пунктом 3.3.5 Правил землепользования и застройки города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП (далее – Правила землепользования Москвы) установлены следующие условия, при соблюдении которых допускается применение вспомогательных видов разрешенного использования:

1) вспомогательные виды разрешенного использования должны быть выбраны из числа видов, не установленных в качестве основных или условно разрешенных видов использования для территориальной зоны, в которой находится земельный участок;

2) вспомогательный вид разрешенного использования не может реализовываться без реализации основного вида разрешенного использования и должен осуществляться только совместно с разрешенными основными и (или) условно разрешенными видами использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) в случае если выбранный вспомогательный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, то их строительство может опережать во времени реализацию основных, условно разрешенных видов разрешенного использования (но не может быть единственным фактическим использованием земельного участка или объекта капитального строительства);

4) в случае если установленные основные, условно разрешенные виды использования предусматривают размещение объектов капитального строительства, то суммарная доля общей площади всех объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования в пределах земельного участка должна составлять не более 25% от суммарной общей площади всех объектов капитального строительства, включая площадь подземных частей зданий, сооружений, возможных к размещению (сохранению, реконструкции, строительству) в пределах земельного участка, если иное не установлено требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Таким образом, из приведенных норм права следует, что при решении вопроса о нарушении собственником здания, оформившим занятый им земельный участок на праве аренды, правового режима земельного участка необходимо установить, противоречит ли осуществляемый вид деятельности и способ использования указанных объектов их целевому использованию и видам разрешенного использования, закрепленным в нормативных актах. При этом арендатор, использующий участок по основному виду разрешенного использования, вправе осуществлять в принадлежащих ему объектах капитального строительства на таком участке вспомогательный вид деятельности, предусмотренный градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, при этом площадь объектов, используемых для этой деятельности, должна составлять не более 25% площади всех капитальных объектов. Такая деятельность не свидетельствует об использовании участка не по целевому назначению или о несоответствии фактического вида использования целям предоставления участка, а также не влечет необходимости пересчета кадастровой стоимости земельного участка и арендной платы за него.

Как следует из действовавшего в спорный период приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости, определение вида использования объектов недвижимости осуществляется с учетом вида разрешенного использования земельного участка, внесенного в ЕГРН, а также правомерного фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

Согласно пункту 2.7 постановления № 273-ПП, на который сослались суды, ежегодная арендная плата за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости.

Однако с учетом приведенных выше норм земельного и градостроительного законодательства указанное правило не распространяется на случаи использования земельного участка под вспомогательный вид деятельности с соблюдением положений пункта 3.3.5 Правил землепользования Москвы.

Приведенная выше позиция по толкованию и применению норм права сформулирована также в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2022 № 305-ЭС21-19336, от 13.04.2022 № 305-ЭС21-27944.

Выводы судов об использовании Обществом земельного участка не по целевому назначению, с нарушением условий договора аренды и наличии оснований для взыскания с Общества платы за пользование всем участком исходя из удельного показателя кадастровой стоимости, установленного для земельных участков, предназначенных для размещения объектов бытовых услуг, со ссылкой на пункт 2.7 постановления № 273-ПП и исходя из наличия на участке двух зданий, части которых используются для автомойки и автосервиса, в том числе для собственных нужд, не могут быть признаны обоснованными.

Как следует из материалов дела, помимо здания автосервиса и автомойки на спорном земельном участке, предоставленном в аренду Обществу для эксплуатации принадлежащих ему зданий производственного и складского назначения, расположено еще 25 объектов недвижимости, которые по утверждению Общества используются по целевому назначению. Доказательства обратного в материалах дела отсутствуют.

Суды не дали надлежащую оценку приведенным доводам Общества и представленным им в дело доказательствам.

Между тем исследование данных обстоятельств необходимо для решения вопросов о том, повлекло ли использование одного из зданий для автомойки и автосервиса нарушение целевого назначения спорного участка; соблюдены ли Обществом условия, при наличии которых применение вспомогательных видов разрешенного использования являлось бы допустимым (пункт 3.3.5 Правил землепользования Москвы).

Кроме того, между сторонами возникли правоотношения по арендному пользованию объектом недвижимости на основании договора, размер арендной платы по которому устанавливается уполномоченным публичным органом и зависит от кадастровой стоимости земельного участка. На арендаторе лежит договорная обязанность уплачивать арендную плату в сроки и в порядке, установленных в договоре, при нарушении которых в договоре установлена ответственность, в частности в виде пеней за невнесение арендной платы в установленный договором срок. Поэтому судами к спорным правоотношениям

необоснованно применены нормы главы 60 Гражданского кодекса, спор подлежит рассмотрению по правилам главы 34 данного Кодекса.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что при рассмотрении дела суды допустили нарушения норм права, которые повлияли на исход дела, не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые 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; установить, имело ли место нарушение правового режима спорного участка; допустимо ли с учетом утвержденных градостроительным регламентом видов разрешенного использования (основных и дополнительных) размещение автомойки и автосервиса в зданиях, расположенных на спорном земельном участке; привело ли осуществление указанной деятельности к изменению вида разрешенного использования земельного участка; с учетом разъяснений, приведенных в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», правильно квалифицировать спорные правоотношения, определить, какие нормы права подлежат применению, и имеются ли основания для довыскания с арендатора платы за пользование участком.

Руководствуясь статьями 176, 291.11 – 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2021 по делу № А40-334514/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

И. Л. Грачева

Судья

В. В. Попов