79013_1851571

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС22-6663

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 18 августа 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 16.08.2022
Полный текст определения изготовлен 18.08.2022

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Борисовой Е.Е., Золотовой Е.Н.,

при участии представителя Департамента городского имущества города Москвы Черновой А.Н.(по доверенности от 29.12.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2022 по делу № А40-248982/2020,

установила:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы к обществу с ограниченной ответственностью Торговое предприятие «Предприниматель-Потребителю» (далее – Общество) об обязании заключить соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 16.11.2005 № М-05-025608, на условиях проекта, прилагаемого к иску.

Арбитражный суд города Москвы решением от 28.04.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2021, иск удовлетворил.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.01.2022 решение суда от 28.04.2021 и постановление апелляционного суда от 27.09.2021 отменил, в удовлетворении иска отказал.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, Департамент обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на допущенные судом существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 08.07.2022 кассационная жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы кассационной жалобы в полном объеме, пояснил, что 19.01.2021 Департамент заключил еще одно соглашение о вступлении в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора с акционерным обществом «РЭМ».

Общество, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направило.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Согласно части 1 статьи 291.11 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 представителя Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2022 по делу № А40-248982/2020 подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество на основании договора купли-продажи от 02.03.2015 № 59-1745 приобрело в собственность нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0004008:1071

площадью 276,6 кв. м в здании с кадастровым номером 77:05:0004008:149 площадью 1 652 кв. м по адресу: г. Москва, проспект Андропова, д. 37.

Право собственности ответчика на данное помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2015, запись регистрации 77-77/005-77/005/006/2015-123/2.

Указанное здание располагается на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0004008:149 площадью 1 652 кв. м и адресным ориентиром: г. Москва, проспект Андропова, вл. 37, который предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора сроком до 22.08.2030 обществу с ограниченной ответственностью «Люфтреал+» (далее - общество «Люфтреал+») и обществу с ограниченной ответственностью «Светлячок» (далее - общество «Светлячок») по договору от 16.11.2005 № М-05-025608.

Письмом от 26.06.2020 № ДГИ-И-41301/20 Департамент направил Обществу проект соглашения о вступлении в указанный договор аренды земельного участка.

Уклонение ответчика от подписания соглашения послужило основанием для обращения Департамента в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций сослались на положения статей 271, 421, 445, 552, 609, 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 22, 26, 35, 39.1, 39.2, 39.6, 39.20, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), разъяснения пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», пункта 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса о договоре аренды», и исходили из того, что законом установлена обязанность правообладателя зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, заключить с истцом договор аренды земельного участка, на котором находится принадлежащее правообладателю здание, сооружение, от исполнения которой ответчик уклонился.

Суд округа не согласился с правовыми выводами судов первой и апелляционной инстанций, отменил решение от 28.04.2022, постановление от 27.09.2022 и в удовлетворении иска отказал.

При этом суд руководствовался статьями 209, 244, 271, 273, 552 Гражданского кодекса, подпунктом 5 пункта 1 статьи 1, пунктом 1 статьи 35, пунктом 10 статьи 39.20 Земельного кодекса, разъяснениями пункта 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», абзаца 3 пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» и пришел к выводу, что в силу указанных норм права с момента государственной

регистрации права собственности на объект недвижимого имущества к покупателю этого объекта (ответчику) перешло право собственности на земельный участок, который занят этим объектом и необходим для его использования. С момента перехода к ответчику права собственности на объект недвижимости у Общества возникла и доля в праве собственности на спорный земельный участок, поэтому оснований для заключения соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, определения условий такого соглашения не имеется.

Судебная коллегия считает, что суды при рассмотрении дела неправильно применили нормы материального права, не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, и не учли следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса, если сторона, для которой в соответствии с этим кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

При этом в пункте 2 данной статьи указано, что в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Пунктом 6 статьи 39.20 Земельного кодекса предусмотрено, что любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право

на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды (пункт 7 статьи 39.20 Земельного кодекса).

Из положений указанных норм следует, что при наличии нескольких правообладателей помещений в здании, расположенном на неделимом земельном участке, находящемся в публичной собственности, при оформлении любым из них договора аренды в отношении такого земельного участка, остальные обязаны вступить в арендные правоотношения с множественностью лиц на стороне арендатора. Правообладателям помещений в здании, в том числе тем, кто не обращался самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду, направляется проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. У них возникает обязанность по подписанию договора в течение тридцатидневного срока и представлению его в уполномоченный орган.

Соответственно, заключение договора аренды в таком случае является не правом, а обязанностью правообладателя здания или помещений в нем.

Положения статьи 39.20 Земельного кодекса вступили в силу с 01.03.2015, то есть на момент приобретения Обществом спорного помещения земельным законодательством предусмотрена соответствующая обязанность собственника помещения.

Принимая во внимание, что Общество уклонялось от подписания соглашения о присоединении к действующему договору аренды при наличии императивной обязанности по вступлению в имеющиеся арендные правоотношения в качестве соарендатора, вывод суда кассационной инстанции об отсутствии у ответчика такой обязанности не основан на нормах гражданского и земельного законодательства.

Кроме того, суд округа сослался на то, что к ответчику на основании статьи 552 Гражданского кодекса и статьи 35 Земельного кодекса перешло право собственности на земельный участок площадью, пропорциональной его доле в праве собственности на здание.

Между тем, из договора купли-продажи помещения общей площадью 276,6 кв.м, расположенного на 1 этаже пом.X, комн.8-10, 2 этаже комн.A, пом.I, комн.1-22 дома 37 по проспекту Андропова в г. Москве (преамбула, пункты 4.1, 8.1), а также пояснений Департамента, который является продавцом по данному

договору, следует, что Общество приобрело у Департамента указанные помещения на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159).

Суд не учел, что Закон № 159 не распространяет свое действие на правоотношения по выкупу земельного участка.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно абзацу 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 5 подпункта 4 пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», действие данного Закона не распространяется на отношения по выкупу земельных участков, что не исключает приобретения субъектами малого или среднего предпринимательства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации.

Пункт 3 статьи 1 Закона № 159-ФЗ предусматривает, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные названным Законом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

В соответствии со статьей 3 Закона о приватизации данный Закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Его действие распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно пункту 3 статьи 28 Закона о приватизации собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом статьей 12 Закона о приватизации предусмотрено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных названным Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Таким образом, в случае одновременного приобретения на основании положений Закона № 159-ФЗ здания и земельного участка, выкупная цена как здания, так и земельного участка должна определяться исходя из их рыночной стоимости.

Приведенная правовая позиция была сформулирована в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012 № 14556/11 и в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2017 № 306-ЭС17-737.

Как следует из материалов дела, Общество приобрело нежилое помещение в здании на основании договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 02.03.2015, заключенного в порядке Закона № 159-ФЗ.

Распорядительного документа, изданного в установленном законом порядке и свидетельствующего об одновременной приватизации земельного участка под выкупаемым нежилым помещением, с включением в выкупную цену, определенную оценщиком, стоимости доли в праве на земельный участок, в материалах дела не имеется.

С учетом того, что предметом продажи была только часть нежилого здания – помещение, признание за ответчиком права собственности на часть земельного участка нельзя признать законным.

При этом при рассмотрении дела Департамент последовательно указывал на то, что основание возникновения права собственности на спорный земельный участок не подтверждено, на спорный земельный участок оформлен договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, который исполняется сторонами, не оспорен и не признан недействительным, представил проект соглашения.

При этом исходя из положений подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, пунктов 1 и 2 статьи 39.20 Земельного кодекса собственники строений, зданий, сооружений обладают возможностью реализовать как право на выкуп земельных участков, предусмотренное указанными нормами права, так и право аренды, если эти участки ими не разделены или неделимы, однако только совместно.

Таким образом, сделка приватизации земельного участка, который неделим или делим, но не был разделен между собственниками объектов недвижимости, может быть заключена ими как совместными покупателями в отношении всего земельного участка, если отсутствуют законодательные ограничения для выкупа данного участка.

Однако если все собственники расположенных на одном земельном участке объектов недвижимости не договорились о приобретении неделимого или не разделенного ими земельного участка в собственность, то они могут претендовать на его приобретение только в аренду, что следует из положений пункта 6 статьи 39.20 Земельного кодекса, где предусмотрено, что с заявлением о приобретении в аренду земельного участка может обратиться любой из правообладателей здания, сооружения или помещений в них, а уполномоченный орган в течение 30 дней направляет подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора всем иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка.

Такая же правовая позиция была сформирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 №4275/11.

Из материалов дела и объяснений представителя Департамента, данных им в судебном заседании Судебной коллегии, следует, что Департамент в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004008:149 площадью 1 652 кв. м 16.11.2005 заключил договор аренды с двумя собственниками помещений в спорном здании - обществом «Люфтреал+» и обществом «Светлячок», а также заключил соглашение о вступлении в договор с третьим собственником помещений в здании - акционерным обществом «РЭМ», которое в материалы дела не представлено, судами не исследовалось.

При этом проектом соглашения о вступлении Общества в договор аренды спорного земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.11.2005 № М-05-025608 предложены расчет арендной платы, в том числе исходя из кадастровой стоимости и доли арендатора в праве собственности на помещение в здании, сроки внесения платежей, пени за просрочку внесения платы в размере 1/300 учетной ставки ЦБ РФ.

Вместе с тем, данный расчет судами проверен не был, в резолютивной части решения суда первой инстанции не приведен, в пункте 8.2 договора от 16.11.2005 № М-05-025608 неустойка за каждый день просрочки установлена в ином размере - размере 0, 2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

Принимая судебные акты, суды первой и апелляционной инстанций не учли, что по спору о понуждении заключить договор в резолютивной части решения указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор (статья 173 АПК РФ), чего судами сделано не было относительно условий по расчету арендной платы, установлению размера неустойки.

Данное требование к содержанию решения суда об обязании заключить договор также изложено и в пункте 42 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» согласно которому, при принятии решения об обязании заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса).

Таким образом, судами не дана оценка условиям соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.11.2005 № М-05-025608, указанным доводам истца в их совокупности и взаимосвязи.

В соответствии с пунктом 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» если при рассмотрении искового заявления о понуждении заключить договор или об урегулировании разногласий по условиям договора суд установит, что стороны не сослались на необходимость согласования какого-либо существенного условия и соглашение сторон по нему отсутствует, вопрос о таком условии выносится судом на обсуждение сторон (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ). Равным образом в случае, когда между сторонами отсутствует спор по части условий, суд может вынести на обсуждение сторон вопрос о соотношении таких условий со спорными условиями. По итогам обсуждения суд, учитывая, в частности, мнения сторон по названным вопросам, обычную договорную практику, особенности конкретного договора и иные обстоятельства дела, принимает решение о редакции условий договора, в том числе отличной от предложенных сторонами (пункт 4 статьи 445, пункт 1 статьи 446 ГК РФ).

Между тем, все собственники помещений в здании, соарендаторы по спорному договору к участию в деле не привлечены, доли арендуемого участка не определены, разные условия договора и соглашения о вступлении в договор на обсуждение сторон судом не выносились.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшиеся по делу решение суда первой

инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление арбитражного суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ как принятые при существенном нарушении норм материального и процессуального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, исследовать фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определить закон, подлежащий применению к спорным правоотношениям, рассмотреть вопрос о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц соарендаторов спорного земельного участка, принять законный и обоснованный судебный акт.

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 28.04.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2022 по делу № А40-248982/2020 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	Г.Г. Попова
Судья	Е.Е. Борисова
Судья	Е.Н. Золотова