



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 35-КГ17-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Твери к Иванову Н.Н. о взыскании задолженности по арендным платежам

по кассационной жалобе Иванова Н.Н. на заочное решение Московского районного суда г. Твери от 17 августа 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 8 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения представителей Иванова Н.Н. – Смирновой А.С. и Ивановой Т.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Твери обратилась в суд с иском к Иванову Н.Н. о взыскании задолженности по арендной плате за период с 1 июля 2013 г. по 31 марта 2015 г. в сумме 161 891,85 руб., пени за несвоевременное исполнение обязанности по внесению арендной платы за период с 16 октября 2013 г. по 15 июня 2015 г. в сумме 41 863,88 руб., указав, что Иванов Н.Н. ненадлежащим образом исполнял свои обязательства по внесению арендных платежей за пользование земельным участком 2 400 кв.м, предусмотренных договором аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 18 июля 2005 г. № 285-1.

Заочным решением Московского районного суда г. Твери от 17 августа 2015 г. исковые требования администрации г. Твери удовлетворены в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 8 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Ивановым Н.Н. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 29 мая 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 18 июля 2005 г. между администрацией г. Твери (арендодатель) и Ивановым Н.Н., Лобковым Г.Д., ОАО «ТЗВН», ООО «ПроПартнерс», ОАО «Сибур-ПЭТФ», Курасевым С.Н. (арендаторы) заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 285-1 (далее – договор аренды), по условиям которого арендаторам передан в аренду земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из земель поселений общей площадью 35 873 кв.м, находящийся по адресу: [REDACTED], под производственные здания (л.д. 5–9).

Срок аренды земельного участка установлен с 18 июля 2005 г. по 31 декабря 2015 г.

Земельный участок, являющийся предметом договора аренды, передан арендаторам по акту приема-передачи от 18 июля 2005 г. (л.д. 10 – 11).

В соответствии с разделом 3 договора аренды базовая ставка арендной платы за участок составляет 12,93 руб./кв.м в год, которая ежегодно увеличивается в соответствии с коэффициентом индексации, устанавливаемым федеральным законодательством для ставки арендной платы или размера

арендной платы. Арендаторы ежегодно уплачивают арендную плату пропорционально размеру площадей, предусмотренных соглашением арендаторов, являющимся приложением № 2 к договору аренды.

Согласно приложению № 2 к договору аренды Иванов Н.Н. обязался вносить арендную плату за земельный участок площадью 2 400 кв.м (л.д. 13).

За период с 1 июля 2013 г. по 31 марта 2015 г. арендная плата Ивановым Н.Н. не вносилась, в связи с чем суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика задолженности по арендной плате и пени за несвоевременное исполнение обязанности по ее внесению.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, который, сославшись на пункт 6.4 договора аренды, дополнительно указал, что отчуждение Ивановым Н.Н. объекта недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, не повлекло за собой прекращение прав и обязанностей ответчика по договору аренды, поскольку договор аренды он не расторгал, о смене собственника объекта недвижимости арендодателя не уведомлял, арендуемое имущество не возвращал.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу решение и апелляционное определение приняты с нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Из содержания указанных выше норм права следует, что приобретатель недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем предыдущему собственнику на праве аренды, с момента государственной регистрации права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между новым собственником недвижимости и собственником земельного участка.

Как установлено судом апелляционной инстанции и следует из материалов дела, на основании договора дарения от 2 марта 2010 г. Иванов Н.Н. произвел отчуждение объекта недвижимого имущества (здания прачечной общей площадью 301,3 кв.м), расположенного на арендуемом земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 апреля 2010 г. № [REDACTED] (л.д. 97).

При таких обстоятельствах, перестав быть собственником объекта недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, ответчик в силу прямого указания закона выбыл из спорных правоотношений.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанций при вынесении обжалуемых судебных постановлений неправильно истолкованы и применены нормы материального права, что привело к неправильному разрешению спора.

Допущенные нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 8 сентября 2016 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 8 сентября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи