

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС20-2017

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу открытого акционерного общества «Курганагропромстандарт» на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2019 по делу № А34-5759/2018 Арбитражного суда Курганской области,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Кургана (далее - администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Курганской области с иском к открытому акционерному обществу "Курганагропромстандарт" (далее - общество "Курганагропромстандарт", ответчик) о взыскании 221 501 руб. 55 коп. задолженности по договору аренды земельного участка от 23.07.2012 N 1390-з за период с 01.04.2013 по 28.02.2015 и с 01.04.2016 по 31.03.2018, 117 023 руб. 05 коп. неустойки за период с 01.05.2013 по 28.02.2015 и с 05.05.2016 по 03.04.2019, а также неустойки до момента фактической оплаты основного долга (с учетом принятого судом в порядке, предусмотренном положениями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), увеличения размера исковых требований и объединения определением суда от 21.01.2019 дел N А34-5759/2018 и А34-10515/2018 в одно производство).

На основании статьи 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество "Гровер", Новикова Галина Семеновна, Департамент

имущественных и земельных отношений Курганской области (далее - департамент).

Решением Арбитражного суда Курганской области от 10.04.2019, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2019, исковые требования администрации удовлетворены частично: с общества "Курганагропромстандарт" взыскано 49 636 руб. 32 коп. основного долга, 35 469 руб. 13 коп. неустойки с последующим ее начислением с 04.04.2019 в размере 0,1% за каждый день просрочки на сумму основного долга до даты его оплаты, всего 85 105 руб. 45 коп. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2019 решение от 10.04.2019 и постановление от 05.07.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курганской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставив в силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в соответствии с пунктом 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер долей в праве общей собственности или размер обязательств по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с подпунктами 2-4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещения в них либо по решению суда.

Решением/Арбитражного суда Курганской области от 06.04.2015 по делу №А34-6881/2013 за ОАО «Курганагропромстандарт» признано право общей долевой собственности с определением доли пропорционально площади помещений, принадлежащих на праве собственности ОАО «Курганпромстандарт», в праве общей долевой собственности на общее имущество административного здания с гаражом, расположенное по адресу: г.Курган, ул.Станционная, 64А. Из указанного судебного акта следует, что административное здание с гаражом, расположенное по адресу: г.Курган, ул.Станционная, д.64а, является единым объектом недвижимого имущества. Кроме того, ООО «Гровер» является собственником нежилых помещений, общей площадью 1 559,6 кв.м., находящихся на первом этаже и в гараже административного здания гаражом, расположенным по адресу: г.Курган, ул.Станционная, д.64а; Новикова Г.С. является собственником нежилых помещений, общей площадью 325,1 кв.м, находящихся на 2-м этаже административного здания с гаражом, расположенным по адресу: г.Курган, ул.Станционная, д.64а; ОАО «Курганагропромстандарт» является собственником нежилых помещений общей площадью 330,6 кв.м., находящихся на третьем этаже административного здания с гаражом, расположенным по адресу: г.Курган, ул.Станционная, 64а.

Общая площадь административного здания с гаражом, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Станционная, 64а, находящегося в собственности правообладателей недвижимого имущества с исключением площадей, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам нежилых помещений, составляет 2 215,3 кв.м.

Решением Арбитражного суда Курганской области по делу № А34-3629/2016 установлено соотношение долей собственников, исходя из общей площади здания 2215,3 кв.м, а именно доля ООО «Гровер» составляет 70,4%, доля ОАО «Курганагропромстандарт» - 14,92%, доля Новиковой Г.С. - 14,68%.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанные судебные акты имеют преюдициальное значение для собственников имущества в здании.

Согласия на отступление от соразмерности долей каждого из соарендаторов в правах на здание, предопределяемых правами на помещение в здании, ОАО «Курганагропромстандарт» не давало в соответствии с правилами пункта 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации. Соглашение от 25.02.2013 о внесении изменений в договор аренды от 23.07.2012 №1390-з не содержит волеизъявления всех собственников на изменение общего правила участия в бремени содержания имущества, соответственно, условия данного соглашения не могут быть применены для определения размера доли ОАО «Курганагропромстандарт» по сравнению с тем размером, который определен в соответствии с законом.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, между департаментом (арендодатель) и обществом "Курганагропромстандарт" (арендатор) 23.07.2012 заключен договор аренды земельного участка N 1390-з, в соответствии с условиями которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 45:25:070307:4, общей площадью 398 кв. м для размещения административного здания. Местоположение земельного участка: г. Курган, ул. Станционная, 64-а (раздел 1).

Разделом 2 договора стороны согласовали, что срок аренды устанавливается на 49 лет с момента подписания акта приема-передачи участка.

Согласно пунктам 3.1 - 3.2 договора арендная плата вносится арендатором ежемесячно отдельными платежными документами путем перечисления на расчетный счет департамента в Управлении Федерального казначейства по Курганской области не позднее последнего числа текущего месяца. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи участка. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является внесение арендатором денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Курганской области в соответствии с условиями договора.

Пунктами 3.4 - 3.5 договора предусмотрена возможность пересмотра размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке.

По акту приема-передачи объект аренды передан арендатору 23.07.2012.

Договор аренды земельного участка от 23.07.2012 N 1390-з зарегистрирован в установленном порядке 17.09.2012.

Решением Арбитражного суда Курганской области от 20.08.2013 по делу N А34-2157/2013 с общества "Кургунагропромстандарт" в пользу департамента взыскано 114 414 руб. долга по арендной плате за период с 23.07.2012 по 31.03.2013, 12 519 руб. 95 коп. пени за период с 01.08.2012 по 31.03.2013.

Между департаментом и истцом заключен договор передачи прав и обязанностей арендодателя от 20.07.2015.

Администрация, ссылаясь на неисполнение обществом "Кургунагропромстандарт" обязательства по внесению арендной платы, обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Признав пропущенным истцом срок исковой давности по требованию за период с 01.04.2013 по 28.02.2015 и удовлетворяя исковые требования частично (задолженности по арендной плате в размере 49 636 руб. 32 коп. за период с 01.04.2016 по 31.03.2018, неустойки в размере 35 469 руб. 13 коп. за период с 05.05.2016 по 03.04.2019), суды первой и апелляционной руководствовались положениями статей 249, 424, 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункта 1 статьи 65, пункта 10 статьи 39.20 ЗК РФ и исходили из наличия у общества "Кургунагропромстандарт" обязанности по внесению арендной платы в размере, пропорциональном площади принадлежащих ему помещений в здании к общей площади здания. Приняв во внимание судебные акты по делам N А34-6881/2013, А34-3629/2016, А34-10857/2016, судами при рассмотрении настоящего дела сделан вывод о следующем соотношении долей собственников помещений в административном здании с гаражом, расположенном по адресу: г. Курган, ул. Станционная, 64А: общество "Гровер" - 70,4%, общество "Кургунагропромстандарт" - 14,92%, Новикова Г.С. - 14,68%.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа правомерно указал, что судами необоснованно не приняты во внимание и не проверены доводы ООО "Гровер" о том, что часть административного здания с гаражом, а именно, принадлежащий ему гараж, расположен на ином земельном участке с кадастровым номером 45:25:070307:3, находящимся у него

на праве собственности. В подтверждение данного обстоятельства обществом "Гровер" в материалы дела было представлено свидетельство о государственной регистрации права от 19.11.2008 N 45 АБ 298812, согласно которому обществу "Гровер" принадлежит земельный участок с кадастровым номером 45:25:070307:3 площадью 2721 кв. м; участок приобретен на основании договора купли-продажи от 16.10.2008 N 234, адрес: г. Курган, ул. Станционная, 64-Б, категория: земли населенных пунктов - территория служебного гаража .

Учитывая, что обязательства по внесению арендной платы в отношении земельного участка, находящегося в пользовании нескольких лиц, должны быть соразмерны долям в праве собственности на расположенное на таком земельном участке здание, Общество "Гровер", указывало на необходимость учета при расчете арендной платы доли общества "Курганагропромстандарт" в размере 34,08%, Новиковой Г.С. - 33,5%, общества "Гровер" - 32,42%, то есть без учета площади гаража, расположенного на ином участке, принадлежащем на праве собственности обществу "Гровер", за который им вносится земельный налог.

Отклоняя данные возражения, суды сослались на обстоятельства, установленные при рассмотрении дел N А34-3629/2016, N А34-10857/2016 и не учли, что судебными актами по делу N А34-3629/2016 доли в праве на административное здание были определены не с целью расчета обязательства по внесению платы собственниками помещений за землепользование, а с целью взыскания платы на содержание общего имущества административного здания с гаражом.

В ходе рассмотрения дела N А34-10857/2016 обстоятельства, касающиеся нахождения административного здания либо его части на спорном земельном участке, не устанавливались. Свидетельство о праве собственности общества "Гровер" на земельный участок от 19.11.2008 N 45 АБ 298812 предметом оценки судов не являлось.

Установление факта расположения на спорном земельном участке, за который взыскивается арендная плата, спорного здания, имеет существенное значение для правильного рассмотрения спора, так как по смыслу пункта 10 статьи 39.20 ЗК РФ размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора должен быть соразмерен долям в праве на здание, которое расположено на этом земельном участке.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных статьями 286-288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы открытого акционерного общества «Курганагропромстандарт» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова