

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-8582

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.07.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области на решение Арбитражного суда Владимирской области от 27.08.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.03.2020 по делу № А11-4304/2018,

УСТАНОВИЛ:

департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд Владимирской области с иском, уточненным в порядке, предусмотренном в статье 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью Инвестиционная строительная компания "Строй-Капитал" (далее - Общество) о взыскании:

- 103 486 рублей 11 копеек задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 01.09.2014 N 250-О за период с 01.10.2017 по 31.12.2017;

- 92 050 рублей 50 копеек пеней за период 21.12.2017 по 05.08.2019.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 27.08.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2019 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.03.2020, требования удовлетворены частично: с Общества в пользу Департамента взыскано 95 600 рублей 84 копейки задолженности и 85 036 рублей 95 копеек пени.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, удовлетворив требования в полном объеме, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами при разрешении спора не применены статьи 11.3, 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 5 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории в соотношении такого земельного участка, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для определения площади образуемого земельного участка.

В нарушение статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 6.2.15 договора аренды земельного участка с кадастровым номером 33:22:014031:326 ответчик не обращался в уполномоченный орган в целях формирования в установленном законом порядке земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирных жилых домов.

В материалы дела не представлен документ, определяющий в соответствии с действующим законодательством границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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, Владимирской области на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 33:22:014031:326 площадью 32 928 квадратных метра, расположенный по адресу: Владимирская область, город Владимир, микрорайон Пиганово, улица

Центральная. Данный земельный участок относится к землям населенных пунктов, и его разрешенное использование - для малоэтажной жилой застройки (1 - 3 этажа).

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 01.09.2014 заключили договор N 250-О аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Владимирской области, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Срок аренды - по 27.02.2021 включительно.

Согласно пункту 1.1 данного договора арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а арендатор - принять находящийся в государственной собственности земельный участок с кадастровым номером 33:22:014031:326.

В силу пункта 1.2 договора, участок предоставляется арендатору для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного строительства, а именно для:

- обустройства территории в границах участка посредством строительства (создания) на участке объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную собственность;

- осуществления жилищного и иного строительства на участке в соответствии с видом разрешенного использования.

В пунктах 4.1 и 4.3 стороны определили, что арендатор уплачивает арендную плату за использование участка. Расчет арендной платы за пользование участком производится на основании Методики расчета арендной платы, утвержденной постановлением Губернатора Владимирской области от 17.01.2006 N 8 "О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области", по формуле:

$$Ап = Кс \times Сф \times Уи / 100, \text{ где}$$

Ап - годовая арендная плата за земельный участок;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Сф - ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающая вид разрешенного использования земель;

Уи - коэффициент, учитывающий размер уровня инфляции на очередной финансовый год.

На момент заключения договора размер арендной платы составлял 340 632 рублей 52 копейки в год.

Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке без внесения соответствующих изменений в договор в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, изменения ставок, коэффициентов и методики расчета арендной платы, а также в случае изменения порядка исчисления арендной платы и принимается арендатором в безусловном порядке.

Участок передан Обществу по передаточному акту от 01.09.2014.

По утверждению Общества, в границах спорного земельного участка ответчиком построен и введен в эксплуатацию жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Владимирская область, город Владимир, микрорайон Пиганово, улица Центральная, дом 32, корпус 1. В подтверждение данному обстоятельству Общество ссылалось на разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2016 N 33RU33301000-69-2016, выданное Управлением капитального строительства администрации города Владимира и справку о присвоении адреса от 27.05.2016 N 5763.

В соответствии со сведениями, представленными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области в спорном многоквартирном жилом доме право собственности на квартиру зарегистрировано впервые 05.01.2017.

Департамент направил Обществу претензию от 07.02.2018 N ДИЗО-1237/061-11 с требованием в срок до 07.03.2018 оплатить задолженность и сумму пеней. Поскольку Общество не ответило на данную претензию и долг не погасило, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования частично, суды обоснованно исходили из следующего.

В силу статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации 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 (пункт 1). Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации (подпункт 2 пункта 3).

Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (подпункт 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений (части 1 и 5 статьи 16 Федерального

закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 26 постановления от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" по смыслу вышеприведенных норм, с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Установив, что в возведенном на спорном участке жилом доме имеются собственники квартир, за которыми зарегистрировано право собственности на жилые помещения, суды признали обоснованным расчеты Общества площади находящегося в аренде земельного участка, а также размера задолженности арендной платы.

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 департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова