

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-9646

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Пекарочка» на решение Арбитражного суда Челябинской области от 02.10.2020, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.04.2021 по делу № А76-4803/2020

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее - Комитет, истец) обратился в Арбитражный суд Челябинской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Пекарочка" (далее - ООО "Пекарочка", ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды N 294-Д-95 от 20.12.2005 за период с 01.01.2005 по 30.09.2019 в размере 1 984 545 руб. 29 коп., пени за период с 02.04.2005 по 30.09.2019 в размере 4 749 973 руб. 47 коп. (с учетом принятых арбитражным судом первой инстанции уточнений исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 02.10.2020 иск Комитета удовлетворен частично: в его пользу с общества "Пекарочка" взысканы основной долг в сумме 686 106 руб. 60 коп., пени в сумме 344 614 руб. 67 коп.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда

Уральского округа от 09.04.2021, решение суда первой инстанции изменено: иск Комитета удовлетворен частично с указанием на взыскание с общества "Пекарочка" основного долга за период с 01.01.2017 по 30.09.2019 в сумме 236 870 руб. 13 коп., пени за период с 02.04.2017 по 30.09.2019 в сумме 118 774 руб. 95 коп.; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что площадь и находящегося в собственности земельного участка ООО «Пекарочка» позволяет пользоваться входными группами нежилого помещения и пандусами. Согласно акта обследования кадастрового инженера Э.Р.Хисамовой нежилое здание расположено в границах принадлежащего на праве собственности земельного участка, что исключает использование дополнительного земельного участка.

Договор аренды прекратил действие 19.09.2005, соответственно, правовые основания для взыскания арендной платы и пени отсутствуют.

Согласно акта обследования кадастрового инженера Э.Р.Хисамовой весь земельный участок площадью 336 кв.м является местом пользования, взыскание арендной платы за даже за часть этого участка является незаконным.

Кроме того, договор аренды и дополнительное соглашение к нему не могут быть признаны заключенными ввиду отсутствия их государственной регистрации в силу требований Федерального Закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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 Администрацией города Челябинска (арендодатель) и товариществом с ограниченной ответственностью "Пекарочка" (в настоящее время - общество "Пекарочка", арендатор) заключен договор долгосрочной аренды земель от 20.12.1995 N 294-95 в отношении

земельного участка общей площадью 844 кв. м из земель г. Челябинска по ул. Героев Танкограда, 48 в Калининском районе согласно прилагаемого чертежа границ земель г. Челябинска с указанием цели аренды - для эксплуатации существующего здания магазина с цехом по выпуску хлебобулочных и кондитерских изделий (пункт 1.1 договора).

Договор заключен сроком на 10 лет и вступает в силу с момента его регистрации в Комитете по земельной реформе и земельным ресурсам г. Челябинска (пункт 1.2 договора).

Впоследствии на основании постановления Главы города Челябинска от 05.05.2004 N 734-п между Комитетом (арендодатель) и обществом "Пекарочка" (арендатор) к данному договору заключено дополнительное соглашение от 20.07.2004 N 4, в соответствии с которым условия договора изложены в новой редакции с указанием в качестве объекта аренды земельного участка общей площадью 336 кв. м из земель поселений (общественно-деловая зона), находящихся в ведении муниципального образования, по адресу: ул. Героев Танкограда, 48 в Калининском районе г. Челябинска, - и цели аренды - для эксплуатации территории, прилегающей к нежилому зданию.

Дополнительное соглашение от 20.07.2004 N 4 заключено на срок до 19.09.2005 (пункт 1.4), в числе прочего согласованы следующие условия: размер и сроки внесения арендной платы определены в приложении (форма N 2), являющемся неотъемлемой частью договора (пункт 2.1), арендатор обязан своевременно и полностью вносить арендную плату, плату за предоставление права аренды, а также нести расходы, связанные с перечислением платежей (пункт 4.2.2), за нарушение сроков перечисления арендной платы арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от суммы недоимки по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательства (пункт 6.3).

В соответствии с расчетом платы за аренду земли N 10, являющимся приложением (форма N 2) к дополнительному соглашению от 20.07.2004 N 4, арендная плата за землю перечисляется арендатором равными долями поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок площадью 336 кв. м поставлен на государственный кадастровый учет 10.06.2005 с присвоением ему кадастрового номера 74:36:0612012:15, разрешенным использованием земельного участка является эксплуатация территории, прилегающей к основному зданию; обществу "Пекарочка" на праве собственности принадлежат здание с кадастровым номером 74:36:0612012:1994 и земельный участок с кадастровым номером 74:36:0612012:13, расположенные по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Героев Танкограда, 48.

Указав на задолженность по оплате землепользования за период с 01.01.2005 по 30.09.2019 в сумме 1 984 545 руб. 29 коп., Комитет направил в адрес общества "Пекарочка" претензию от 23.12.2019 N 43583 с требованием о погашении образовавшейся задолженности с учетом штрафных санкций.

Указанная претензия была оставлена без удовлетворения, что послужило основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 195, 196, пунктом 2 статьи 199, пунктом 1 статьи 424, статьями 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 22, подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, суды частично удовлетворили заявленные требования, признав пропущенным срок исковой давности по требованиям за период с 01.01.2005 по 31.12.2016 (с учетом установленных договором сроков внесения арендных платежей), отклонив при этом доводы Общества о том, что договор аренды и дополнительное соглашение к нему не могут быть признаны заключенными ввиду отсутствия их государственной регистрации.

Как обоснованно отмечено апелляционным судом, несмотря на оформление этих правоотношений дополнительным соглашением от 20.07.2004 N 4 к договору аренды долгосрочной аренды земель от 20.12.1995 N 294-95 указанное соглашение следует расценивать как новый договор аренды, имеющий самостоятельный предмет - индивидуализированный осуществлением государственного кадастрового учета земельный участок, предназначенный для эксплуатации территории, прилегающей к нежилому зданию.

Исходя из смысла норм статей 164, 165, пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которых государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде недвижимого имущества, руководствуясь разъяснениями, изложенными в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", апелляционный суд правомерно указал, что отсутствие государственной регистрации договора в рассматриваемом случае не исключает договорного характера отношений сторон.

Судами установлено, что на земельном участке, смежным со спорным земельным участком с кадастровым номером 74:36:0612012:15, расположен объект недвижимости (магазин), принадлежащий обществу "Пекарочка" на праве собственности, в этой связи заключение соглашения от 20.07.2004 было произведено в целях предоставления обществу площади, необходимой для осуществления в названном здании деятельности по производству и реализации хлебобулочных изделий, при этом на момент заключения соглашения от 20.07.2004 земельный участок с кадастровым номером 74:36:0612012:15 как часть земельного участка площадью 844 кв. м, являвшегося объектом аренды по договору долгосрочной аренды земель от 20.12.1995 N 294-95, уже находился в пользовании общества "Пекарочка", что исключало необходимость оформления передачи земельного участка отдельным актом.

До истечения предусмотренного соглашением от 20.07.2004 срока аренды ни одной из сторон договора не были выражены намерения на прекращение его действия, в деле не имеется доказательств совершения после 19.09.2005 действий по возврату принятого в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:36:0612012:15.

В этой связи квалификация спорного договора аренды как возобновленного на неопределенный срок на тех же условиях по правилам по правилам пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации при установленных по делу обстоятельствах является правильной.

Переданный в аренду обществу "Пекарочка" земельный участок с кадастровым номером 74:36:0612012:15, относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. На территории Челябинской области вопросы порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, урегулированы Законом Челябинской области от 24.04.2008 N 257-ЗО.

Установив, что часть спорного земельного участка площадью 220 кв. м расположена в границах красных линий улицы Потемкина, непосредственно прилегает к красным линиям улицы Героев Танкограда, остальная часть участка площадью 116 кв. м (включая входы в здание) используется ответчиком для прохода и обслуживания здания магазина, в том числе на этой площади находятся три входные группы в здание магазина (крыльцо, ступени, пандусы), апелляционный суд правомерно признал, что с ответчика подлежит взысканию плата за использование земельным участком, исходя из площади 116 кв. м.

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 общества с ограниченной ответственностью «Пекарочка» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова