

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-10274

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Дельта-Инкасс» на решение Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2021 по делу № А40-316647/2019,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО "Дельта-Инкасс" о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 03.07.2006 N М-01-513554 в размере 1 698 041 руб. 37 коп., из которых задолженность по арендной плате за период с 01.01.2017 по 12.05.2019 в размере 896 373 руб. 33 коп., пени за период с 01.04.2017 по 12.05.2019 в размере 801 668 руб. 04 коп.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2021, требования удовлетворены.

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 решением Арбитражного суда города Москвы от 28.07.2016 по делу №А40-196193/2014 Департамент городского имущества города Москвы обязан заключить с ООО «Дельта-Инкасс» договор купли-продажи здания и земельного участка в течение 30 дней со дня вступления решения в законную силу на условиях проекта договора купли-продажи, представленного Обществом.

Указанное решение суда Департамент не исполнил, что подтверждается судебными актами по делам № А40-88100/18-146-743, №А40-180758/18-79-2002, №А40-89549/17-181-700.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2017 по делу №А40-89549/17-181-700 с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ООО «Дельта-Инкасс» взысканы убытки в виде арендной платы по договору от 01.12.199 за период с ноября 2014-14.10.2016.

ООО «Дельта-Инкасс» предприняло все возможные действия для регистрации права собственности на здание и земельный участок. Указанные обстоятельства подтверждаются вступившим в законную силу решением арбитражного суда города Москвы от 20.07.2018 по делу №А40-8810/18-146-743, которым признано незаконным уведомление Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 06.04.2018 о приостановлении государственной регистрации прав.

Если бы Управлением Росреестра по городу Москве были в установленный срок зарегистрированы права собственности на здание и земельный участок, то отсутствовали бы основания для взыскания с Общества арендной платы с 01.05.2018.

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, 03.07.2006 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка N М-01-513554 на земельный участок, расположенный по адресу: Милютинский пер., вл. 8, стр. 1, площадью 241 кв. м, сроком до 01.12.2009.

По окончании срока его действия договор в силу положений статьи 621 Гражданского кодекса РФ возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

По утверждению истца, ввиду ненадлежащего исполнения ответчиком принятых на себя обязательств по внесению арендных платежей, у последнего образовалась задолженность за период с 01.01.2017 по 12.05.2019 в размере 896 373 руб. 33 коп.

Кроме того, истцом начислена ответчику неустойка за период с 01.04.2017 по 12.05.2019 в размере 801 668 руб. 04 коп., на основании пункта 7.2 договора.

В добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды руководствовались статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 7 пункта 1 статьи 1, пунктом 3 статьи 39.7, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды.

Отклоняя доводы ответчика о том, что суд первой инстанции вынес решения без учета обстоятельств, установленных судебными актами по делам N А40-196193/14 и N А40-155997/18, суды апелляционной и кассационной инстанций обоснованно исходили из следующего.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.07.2016 по делу N А40-196193/14 суд обязал Департамент городского имущества города Москвы заключить с ООО "Дельта-Инкасс" договор купли-продажи недвижимого имущества - здания по адресу: Москва, Милютинский переулок дом 8 строение 1, общей площадью 434.5 кв. м, расположенного на земельном участке по адресу Москва, Милютинский переулок дом 8 строение 1, кадастровый номер 6 77:01:0001037:51, общей площадью 240.63 кв. м, и земельного участка по адресу: Москва, кадастровый номер 77:01:0001037:51, общей площадью 240.63 кв. на условиях представленного ООО "ДельтаИнкасс" проекта договора купли-продажи.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 28.07.2016 по делу N А40-196193/14 вступило в законную силу 12.10.2016, с указанного момента с договор купли-продажи здания считается заключенным.

Покупатель - бывший арендатор, обязанность которого по внесению арендной платы прекратилась, - до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с п. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и статьи 65 Земельного кодекса РФ до государственной регистрации перехода права

собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется.

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 «Дельта-Инкасс» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова