

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-19191

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.09.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ромашка» на решение Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.07.2021 по делу № А40-100205/2020,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Ромашка" о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.04.2017 по 31.12.2019 в размере 560 050,43 руб., неустойки за период с 06.04.2017 по 31.12.2019 в размере 549 446,13 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.07.2021, требования удовлетворены частично: с ответчика взыскано 509 561,98 руб. долга, 270 381,06 руб. пени; в удовлетворении остальной части иска 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, направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд города Москвы.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что договор аренды земельного участка №М-06-505090 от 11.12.2001 расторгнут в одностороннем порядке путем направления обществом 09.11.2017 уведомления департаменту о расторжении договора на основании пункта 2 договора.

Исходя из буквального толкования условий договора аренды, заключение каких-либо соглашений о расторжении договора по истечении срока аренды не требуется. Необходимым условием расторжения договора аренды является направление за три месяца соответствующего уведомления о намерении одной стороны расторгнуть договор.

Иное толкование условий договора аренды по сути нарушает принцип свободы договора (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также делает невозможным расторжение действующего договора (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 Московским земельным комитетом - Москомзем и обществом с ограниченной ответственностью "Орхидея-96" был заключен договор краткосрочной аренды от 11.12.2001 N М-06-505090 на земельный участок (кадастровый номер: 77:06:07005:071) с адресными ориентирами: улица Генерала Тюленева, вл. 29-А, общей площадью 1 470 кв. м, предоставленного в пользование на срок до 11.12.2006, для эксплуатации части здания под парикмахерскую.

Поскольку по истечении срока действия договора аренды ни одна из сторон не заявила о его расторжении или об отказе в его пролонгации, в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ) договор считался возобновленным на тех же условиях. Договор является действующим.

Согласно выписке из ЕГРП право собственности на часть нежилого здания (кадастровый номер 77:06:0007005:14399), расположенного по адресу: город Москва, улица Генерала Тюленева, д. 29А (этаж 2, помещение 2 - комнаты с 1 по 4, 4А, 5, 5 А, с 6 по 9, с 21 по 26, 26А, с 27 по 30, 30А, с 31 по 34, 34А, 35, 36, 36А) перешло от ООО "Орхидея-96" к ООО "Ромашка".

Ссылаясь на неисполнение обязанности по внесению арендной платы, истец после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора обратился в арбитражный суд с иском о взыскании денежных средств за период с 01.04.2017 по 31.12.2019 в размере 560 050,43 руб., неустойки за период с 06.04.2017 по 31.12.2019 в размере 549 446,13 руб.

Удовлетворяя требования в части, суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 3 статьи 552 ГК РФ и разъяснениями, изложенными в пункте 25 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" при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

В статьях 1 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации закреплён из один из основополагающих принципов земельного законодательства-принципа платности землепользования, который обуславливает возникновение у лица, пользующегося земельным участком, обязанности по уплате земельного налога (собственники, землепользователи, землевладельцы) либо арендной платы (арендаторы). Наличие указанного принципа исключает возможность безвозмездного пользования земельным участком, поэтому лицо, являющееся владельцем объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, обязано возмещать стоимость такого пользования.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено настоящим кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Исследовав оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь указанными выше положениями законодательства, установив, что к обществу перешло право собственности на помещение в здании, расположенном на земельном участке, в отношении которого между прежним собственником помещения и департаментом был заключен договор аренды, в связи с чем у ответчика возникла обязанность по своевременному внесению арендных платежей, суды

пришли к выводам о наличии оснований для взыскания задолженности и пени за период с 16.06.2017 по 31.12.2019, признав пропущенным срок исковой давности по заявленным требованиям за период с 01.04.2017 по 16.06.2017 (учитывая, что исковое заявление подано 16.06.2020) на основании заявления ответчика, в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 196, пунктом 2 статьи 199, статьи 200 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», установив наличие оснований для уменьшения неустойки в соответствии со статьей 333 ГК РФ.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова