

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-8521

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.07.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Централизованной религиозной организации Российская Церковь христиан веры евангельской пятидесятников на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2022 по делу № А40-30891/2021

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о признании недействительным договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0010005:4622 площадью 49 кв. м, имеющий адресные ориентиры: город Москва, улица Оренбургская, владение 10А, на условиях проекта, приложенного к исковому заявлению.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2022, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты,

ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской пятидесятников является собственником отдельно стоящего нежилого здания общей площадью 40,2 кв.м, кадастровый номер 77:03:0019995:155, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0010005:4622 поставлен на кадастровый учет 16.07.2019, расположенный по адресу: г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Оренбургская, вл.10А, строение 5.

Ранее между Департаментом городского имущества города Москвы и Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской пятидесятников был заключен договор аренды №М-03-010706 от 01.07.1998 земельного участка на основании решения Московского земельного комитета. По условиям договора аренды арендатор в соответствии с Законом об образовании (статья 40) полностью освобождается от арендной платы за землю на период действия статьи. Срок действия договора истек 01.04.2003 и после его продления на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 и пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации был расторгнут уведомлением Департамента с 27.03.2009.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной и или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование, в том числе религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.

Суды пришли к выводу, что Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской пятидесятников не представило надлежащих доказательств использования спорного здания для религиозных нужд, здание не является объектом религиозного или благотворительного назначения.

Согласно выписки из ЕГРН, помимо здания общей площадью 40,2 кв.м, кадастровый номер 77:03:0019995:155, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0010005:4622 по адресу: г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Оренбургская, вл.10А, строение 5, Централизованная организация Российской церкви веры евангельской пятидесятников является собственником еще пяти отдельно стоящих зданий. Данные здания предназначены для осуществления религиозной деятельности. Именно здание здания общей площадью 40,2 кв.м, кадастровый номер 77:03:0019995:155, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Оренбургская, вл.10А, строение 5 имеет назначение нежилого помещения.

До межевания вновь образованных земельных участков указанные выше нежилые здания располагались на одном земельном участке, имеющий отдельный кадастровый номер, вид разрешенного использования -под просвещение. Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской с главным корпусом института МТИ (Религиозная организация-

духовная образовательная организация высшего образования Московский теологический институт Христиан веры евангельской) в целях установления уставной деятельности использовало и использует нежилое помещение, расположенное на образованном земельном участке с кадастровым номером 7:03:0010005:4622.

Согласно статье 2 Федерального закона от 30.11.2010 №327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» к имуществу религиозного назначения отнесено недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения Российской Федерации, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения, в том числе материального и иного, таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, поведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное образование, монастырская деятельность, благотворительная деятельность, социальное обслуживание, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников, а также движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей).

Таким образом, согласно указанной норме Закона, религиозной организации может принадлежать как имущество религиозного назначения, так и иное имущество, необходимое для осуществления в том числе, религиозной деятельности организации. Для осуществления религиозной деятельности, являющейся целью создания религиозной организации, в том числе совершения богослужений, обучения религии и религиозного воспитания своих последователей, необходимы как помещения для осуществления указанной деятельности, так и помещения, предназначенные для хранения движимого имущества религиозного назначения.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 21,22 Федерального закона «О свободе совести и религиозных объединениях» от 26.09.1997 №125-ФЗ (в редакции Федерального закона от 23.07.2008 №160-ФЗ) передача в собственность и пользование религиозным организациям культовых зданий и сооружений с относящимся к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется безвозмездно.

В соответствии со статьями 381, 395 Налогового кодекса Российской Федерации освобождаются от налогообложения по налогу на имущество организаций в отношении имущества, используемого им для осуществления религиозной деятельности, а также по земельному налогу в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения.

Религиозной организации законодательно предоставлены гарантии использовать земельный участок с учетом особенностей такого землепользования с момента приобретения права собственности на объект недвижимости, расположенном на нем.

У Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской пятидесятников возникло право в силу закона оформить договор безвозмездного пользования земельным участком с кадастровым номером 77:03:0010005:4622 площадью 49 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Оренбургская, вл.10А, строение 5.

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, ответчик является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1155 площадью 40,2 кв. м, расположенного по адресу: город Москва, улица Оренбургская, владение 10А.

Письмом от 27.08.2019 N ДГИ-И-59015/19 истец направил ответчику предложение подписать проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений, помещений в них, расположенных на земельном участке. В связи с неполучением от ответчика подписанного проекта договора, истец обратился в суд с иском о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

Разрешая спор по существу и признавая заявленные истцом требования обоснованными, суды первой и апелляционной инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 173, 421, 445, 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 29, 39.20, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, исходили из того, что ответчик является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:4622, законом установлена обязанность правообладателя зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, заключить с истцом договор аренды земельного участка, на котором находится принадлежащее правообладателю здание, сооружение, при этом последний уклоняется от заключения такого договора.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.3 Кодекса юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Кодекса.

Из разъяснений пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" следует, что лица, которым земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставления до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобрести в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами Земельного кодекса Российской Федерации, независимо от того, для какой цели были предоставлены эти участки.

Апелляционный суд рассмотрел доводы ответчика о том, что между Департаментом городского имущества города Москвы и Централизованной организацией Российской церкви веры евангельской (арендатор) ранее был заключен договор аренды №М-03-011706 от 01.07.1998 о предоставлении земельного участка на основании решения Московского земельного комитета. Согласно пункту 3 данного договора арендатор был полностью освобожден от арендной платы за землю на период действия статьи 40 Закона «Об образовании», которая утратила силу 22.08.2004. Срок действия договора истек 01.04.2003 и после его продления на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 и пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации был расторгнут уведомлением Департамента с 27.03.2009.

Суды признали необоснованной ссылку ответчика на то, что спорный земельный участок предназначен для целей эксплуатации нежилого здания по временному хранению предметов религиозного назначения, в связи с чем имеются основания для передачи его в безвозмездное пользование в соответствии с нормами Федерального закона от 30.11.2010 N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности", ответчик не представил доказательств использования спорного помещения для религиозных нужд.

Суды пришли к обоснованным выводам об отсутствии у ответчика правовых оснований для безвозмездного пользования земельным участком под спорным зданием.

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 Централизованной религиозной организации Российская Церковь христиан веры евангельской пятидесятников для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова