

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-16233

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 ноября 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попова Г.Г., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда города Москвы от 31 мая 2024 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 июля 2024 г. по делу № А40-27600/2024,

### УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Западная» (далее – Общество) об обязанности заключить соглашение о вступлении в договор аренды от 26 апреля 2004 г. № М02-021890 земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:6 общей площадью 6 249 кв.м, имеющем адресный ориентир: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Медведково, улица Полярная, з/у 31/3.

Арбитражный суд города Москвы определением от 31 мая 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 июля 2024 г., передал настоящее дело для рассмотрения по подсудности в Арбитражный суд Пензенской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Дело истребовано из Арбитражного суда Пензенской области.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы истребованного дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы заявителя вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, Департамент утверждает, что Обществу принадлежат на праве собственности нежилые помещения в здании, которое расположено в границах земельного участка 77:02:005002:6, имеющего адресный ориентир: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Медведково, улица Полярная, з/у 31/3. В отношении указанного земельного участка заключен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора от 26 апреля 2004 г. № М02-021890. Поскольку с ответчиком земельно-правовые отношения не оформлены, Департамент заявил требование о понуждении Общества к заключению соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка.

При рассмотрении настоящего спора судами установлено, что юридическим адресом ответчика является: 440068, Пензенская область, г. Пенза, ул. Ивановская, д. 148, помещ. 21-2.

Руководствуясь положениями статей 35, 36, 38, 39 АПК РФ, разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество», суды пришли к выводам о необходимости применения общего правила территориальной подсудности и наличии оснований для передачи дела по подсудности по месту нахождения ответчика в Арбитражный суд Пензенской области. При этом суды исходили из того, что заявленное истцом требование носит не вещный, а обязательственный характер, в связи с чем исключительная подсудность к настоящему делу не применима.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент приводит, в том числе следующие доводы.

Заявитель кассационной жалобы считает, что суды неправильно применили правила подсудности, ошибочно руководствовались положениями статьи 35 АПК РФ. По его мнению, применению подлежали положения статьи 38 АПК РФ, предполагающие исключительную подсудность дел по искам о правах на недвижимое имущество, которые предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

Удовлетворение заявленных истцом требований и принудительное исполнение решения повлечет необходимость государственной регистрации возникновения права на спорный земельный участок и внесение соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Департамент настаивает, что настоящий иск относится к спорам о правах на недвижимое имущество, поскольку к искам о правах на недвижимое имущество относятся вещно-правовые требования или такие, принудительное исполнение которых повлечет внесение изменений в записи ЕГРН.

Полагает, что его позиция соответствует разъяснениям и позициям высших судебных инстанций.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце третьем пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

В соответствии с правовой позицией Президиума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 30 ноября 2016 г. №11-ПВ16 и №14-ПВ16, для исков о любых правах на недвижимое имущество установлена исключительная подсудность по месту нахождения этого имущества, при этом перечень исков о таких правах, изложенный в приведенном выше разъяснении, не является исчерпывающим.

Департамент обращает внимание на то, что пунктом 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» установлено, что на основании части 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста, о признании права на недвижимое имущество отсутствующим. По месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое

имущество или внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Аналогичные разъяснения содержатся в абзаце втором пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество», согласно которым по месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлечет необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесение записи в Единый государственный реестр прав в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Договор аренды от 26 апреля 2004 г. № М-02-021890 земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:6 зарегистрирован в установленном порядке.

По мнению Департамента, иск правомерно подан в Арбитражный суд города Москвы в соответствии с правилами исключительной подсудности по месту нахождения земельного участка, в отношении которого заявлены требования о понуждении к заключению договора аренды. Принудительное исполнение судебного акта по настоящему спору повлечет внесение записи в ЕГРН сведений о наличии обременений в отношении спорного земельного участка в виде аренды.

Указанная правовая позиция, как утверждает Департамент, согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики от 07 апреля 2004 г. за 4 квартал 2003 года, согласно которой исключительная подсудность установлена для исков о любых правах на недвижимое имущество (земельные участки, жилые и нежилые помещения, здания, строения и т.д.), в том числе о праве владения и пользования им, о разделе недвижимого имущества, находящегося в долевой или совместной собственности, и выделе из него доли, о праве пользования недвижимым имуществом (включая определение порядка пользования им), не связанным с правом собственности на него (например, о правах, возникших из договоров найма жилого помещения, аренды и т.п.).

Приведенные в жалобе Департамента доводы о существенном нарушении судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

жалобу Департамента городского имущества города Москвы передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 10 декабря 2024 года на 13 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г. Попова