

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-17284

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 ноября 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 03 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27 июня 2024 г. по делу № А40-65308/2022,

у с т а н о в и л:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Альпинарий» (далее - Общество) о взыскании 789 013 руб. 28 коп. задолженности по договору от 17 июня 2021 г. № М-07-056826 аренды земельного участка за период с 22 июня 2012 г. по 30 июня 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы решением от 30.10.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2023, иск удовлетворил.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 31 мая 2023 г. отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд города Москвы решением от 03.11.2023, оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2024 г. и

Арбитражного суда Московского округа от 27 июня 2024 г., взыскал с Общества 194 833 руб. 75 коп. задолженности, в остальной части иска отказал.

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 16 октября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 Департамента вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости Общество с 22 июня 2012 г. является собственником здания с кадастровым номером 77:07:0012004:1208, расположенного по адресу: Москва, Рябиновая ул., д. 38Г.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили на 49 лет договор от 17 июня 2021 г. № М-01-056826 аренды земельного участка площадью 2435 кв. м с кадастровым номером 77:07:0012004:33 по указанному адресу для эксплуатации принадлежащего Обществу здания.

Договор зарегистрирован в установленном порядке 30.06.2021.

Согласно пункту 3.2 договора арендная плата начисляется с 22 июня 2012 г., вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала; первый арендный платеж производится в ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации договора.

Размер ежегодной арендной платы указан в Приложении 2 к договору (пункт 3.3 договора), в котором стороны определили исходные данные для расчета платы (кадастровую стоимость участка, ставку арендной платы и ее годовой размер, начиная с 22 июня 2012 г.)

Поскольку арендатор не внес арендную плату (789 013 руб. 28 коп.) за период с 22 июня 2012 г. по 30 июня 2021 г., оставил без ответа претензию,

направленную арендодателем 18 января 2022 г., Департамент 30 марта 2022 г. обратился в суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав представленные в дело доказательства, установив, что ответчик в нарушение условий договора аренды и требований земельного законодательства не вносил плату за пользование землей с 2012 года, руководствуясь статьями 196, 199, 200, 202, 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Департамента только в части взыскания с Общества долга по арендной плате за период с 01 марта 2019 г. по 30 июня 2021 г.

Отказывая в части взыскания долга за период с 22 июня 2012 г. по 28 февраля 2019 г., суды исходили из пропуска истцом срока исковой давности, о применении которой заявил ответчик (с учетом срока досудебного порядка урегулирования спора).

Суды посчитали, что заключение сторонами 17 июня 2021 г. договора аренды и применение условий договора к отношениям сторон, возникшим до его заключения, не прерывает срок исковой давности и не свидетельствует о течении этого срока заново.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, полагая, что суды неправильно применили нормы Гражданского кодекса об исковой давности, просит отменить обжалуемые судебные акты и принять новый судебный акт.

Согласно части 1 статьи 196 Гражданского кодекса общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного Кодекса.

Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (часть 1 статьи 200 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

В пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 «О некоторых вопросах, связанных с применением, норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», разъяснено, что течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга (статья 203 Гражданского кодекса). К действиям, свидетельствующим о признании долга в целях перерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и

просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом.

Департамент указывает, что в пункте 3.2 договора аренды от 17 июня 2021 г. стороны установили, что арендная плата начисляется с 22 июня 2012 г., а в Приложении 2 (которое является неотъемлемой частью договора) определили порядок расчета годового размера арендной платы, начиная с 22 июня 2022 г.

По мнению заявителя, суды, применив исковую давность, в нарушение требований статьи 431 Гражданского кодекса не приняли во внимание буквальное значение содержащихся в договоре аренды от 17 июня 2021 г. слов и выражений, не дали толкование условий этого договора в совокупности, не учли условия пункта 3.2 и Приложения 2 к договору, в соответствии с которыми арендатор принял на себя обязательство внести плату за фактическое пользование земельным участком (с момента регистрации его права собственности на здание), то есть признал долг, поэтому в силу положений статьи 203 Гражданского кодекса течение срока исковой давности началось 17 июня 2021 г., а на следующий день данный срок начал течь заново.

Департамент полагает, что предъявив настоящий иск в марте 2022 г., он не пропустил предусмотренный статьей 199 Гражданского кодекса общий срок исковой давности.

Приведенные в жалобе Департамента доводы о существенном нарушении судами норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход рассмотрения 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 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 03 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27 июня 2024 г. по делу № А40-65308/2022 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 12 декабря 2024 г. на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева