

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-20072

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-51352/2024

Резолютивная часть определения объявлена 03 декабря 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 11 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя Департамента городского имущества города Москвы Куприянова Д.Ю. (доверенность от 22 декабря 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда города Москвы от 19 июля 2024 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2024 г. по делу № А40-51352/2024,

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Консенсус» (далее – Общество) об обязанности ответчика заключить соглашение о вступлении в договор от 30 июня 2006 г. № М-06-027058 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Арбитражный суд города Москвы определением от 19 июля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2024 г., передал дело № А40-51352/2024 по

подсудности в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской 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.

Определением от 11 ноября 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы жалобы.

Общество, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Департамент предъявил в Арбитражный суд города Москвы иск об обязанности Общества (собственника нежилого помещения в здании, расположенном на публичном земельном участке) заключить соглашение о вступлении в договор от 30 июня 2006 г. № М-06-027058 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с учетом того, что земельный участок находится по адресу: Москва, Ратная ул., вл. 8А.

Проверяя соблюдение правил подсудности спора, суд первой инстанции (с которым согласился апелляционный суд), сославшись на статьи 35, 38, 39 АПК РФ, пришел к выводам о том, что заявленное Департаментом требование не относится к спорам о правах на недвижимое имущество, данный спор подлежит рассмотрению по общему правилу о подсудности, то есть в арбитражном суде по юридическому адресу ответчика, в связи с чем направил дело в соответствии с территориальной подсудностью по месту нахождения

Общества – в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Судебная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно истолковали нормы процессуального законодательства, регламентирующие правила подсудности споров.

Согласно статье 35 АПК РФ иск предъявляется в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по адресу или месту жительства ответчика.

При этом статьей 38 АПК РФ предусмотрена исключительная подсудность дел по искам о правах на недвижимое имущество, которые предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) разъяснено, что 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 от 30 ноября 2016 г. № 11ПВ16 и 14ПВ16, 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 постановлении Пленума № 10/22, не является исчерпывающим.

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» и пункте 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» разъяснено, 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.

Договор от 30 июня 2006 г. № М-06-027058 аренды (с множественностью лиц на стороне арендатора) земельного участка, расположенного в Москве, заключенный на срок более чем один год (до 13 апреля 2055 г.), в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации зарегистрирован в установленном порядке.

Соглашение о вступлении Общества в данный договор на стороне арендатора также подлежит государственной регистрации в соответствии с пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Удовлетворение иска Департамента об обязанности Общества заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» повлечет необходимость регистрации такого соглашения как обременение земельного участка в регистрирующем органе по месту нахождения данного объекта недвижимости.

Таким образом, настоящий иск относится к спорам о правах на недвижимое имущество, которые в соответствии со статьей 38 АПК РФ подлежат рассмотрению по месту нахождения этого имущества, поэтому вывод судов первой и апелляционной инстанций о подсудности настоящего спора по месту нахождения ответчика является неверным.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций допустили существенные нарушения норм процессуального права, без устранения которых невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя на рассмотрение спора в суде, к компетенции которого он относится, поэтому на основании пункта 1 статьи 291¹¹ АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения спора по существу.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

определение Арбитражного суда города Москвы от 19 июля 2024 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2024 г. по делу № А40-51352/2024 отменить.

Дело направить в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения спора по существу.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова