

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-16233

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-27600/2024

Резолютивная часть определения объявлена 10 декабря 2024 г.  
Полный текст определения изготовлен 17 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,  
судей Борисовой Е.Е., Хатыповой Р.А.

при участии представителя Департамента городского имущества города Москвы Черновой А.Н. (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 31 мая 2024 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 июля 2024 г. по делу № А40-27600/2024,

### УСТАНОВИЛА:

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 ответчика заключить соглашение о вступлении в договор от 26 апреля 2004 г. № М02-021890 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Арбитражный суд города Москвы определением от 31 мая 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 июля 2024 г., передал дело № А40-27600/2024 для рассмотрения по подсудности в Арбитражный суд Пензенской области.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм процессуального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 ноября 2024 г. кассационная жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы жалобы.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> 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 Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, Департамент указал, что Обществу принадлежат на праве собственности нежилые помещения в здании, расположенном в границах земельного участка публичной собственности с кадастровым номером 77:02:005002:6 площадью 6 249 кв.м, имеющего адресный ориентир: Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Медведково, улица Полярная, з/у 31/3.

В отношении данного земельного участка 26 апреля 2004 г. заключен договор аренды № М02-021890 с множественностью лиц на стороне арендатора. Договор зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 11 июня 2004 г. за номером 77-01/05-8/2004-741.

С учетом нахождения здания на земельном участке, расположенном на территории Москвы, Департамент обратился с иском в Арбитражный суд

города Москвы об обязанности Общества заключить соглашение о вступлении в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Проверяя соблюдение правил подсудности спора, суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 35, 38, 39 АПК РФ, разъяснения, изложенные 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», пришли к выводу, 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 (440068, Пензенская область, г. Пенза, ул. Ивановская, д. 148, помещ. 21-2), в связи с чем направил дело в соответствии с территориальной подсудностью по месту нахождения Общества – в Арбитражный суд Пензенской 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.

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. № 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 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», 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в определении от 15 января 2009 г. № 144-О-П, разрешение дела с нарушением правил подсудности не отвечает требованию справедливого правосудия, поскольку суд, не уполномоченный на рассмотрение того или иного конкретного дела, не является - по смыслу статьи 46 (части 1) и статьи 47 (части 1) Конституции Российской Федерации и соответствующих общепризнанных принципов и норм международного права - законным судом, а принятые в результате такого рассмотрения судебные акты не обеспечивают гарантии прав и свобод в сфере правосудия.

Договор от 26 апреля 2004 г. аренды № М02-021890 с множественностью лиц на стороне арендатора, в соответствии с которым в аренду передан земельный участок, расположенный в Москве, заключенный на срок более чем один год (49 лет), в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации зарегистрирован в установленном порядке в Едином государственном реестре недвижимости 11 июня 2004 г. за номером 77-01/05-8/2004-741.

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.

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 291<sup>11</sup> АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения спора по существу.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, в том числе представленные в материалы дела сведения о наличии вступившего в законную силу решения Останкинского районного суда города Москвы от 23 мая 2024 г. по делу № 2-1930/2024, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

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 отменить.

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

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

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Р.А. Хатыпова