

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-17284

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-65308/2022

Резолютивная часть определения объявлена 12 декабря 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 18 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 представителей Департамента городского имущества города Москвы Седова И.В. (доверенность от 22 декабря 2023 г.), Шмелевой А.Д. (доверенность от 22 декабря 2023 г.), общества с ограниченной ответственностью «Альпинарий» Сафроновой О.Г. (доверенность от 09 декабря 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

### **УСТАНОВИЛА:**

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 октября 2022 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 февраля 2023 г., 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 ноября 2023 г., 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 норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты в части отказа в иске.

Определением от 22 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 отзыве на кассационную жалобу Общество указало, что согласно с выводами суда в части применения срока исковой давности в отношении требований, заявленных Департаментом за период до 28 февраля 2019 г.

В судебном заседании представители Департамента поддержали доводы жалобы, представитель Общества - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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 представителей лиц, участвующих в деле, 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 в части отказа в иске.

Как следует из материалов 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 на публичном земельном участке площадью 2435 кв. м с кадастровым номером 77:07:0012004:33 по адресу: Москва, Рябиновая ул., д. 38 Г.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили на 49 лет договор от 17 июня 2021 г. № М-01-056826 аренды указанного земельного участка для эксплуатации принадлежащего Обществу здания.

Договор зарегистрирован в установленном порядке 30 июня 2021 г.

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.

В пункте 3.3 договора установлено, что размер ежегодной арендной платы указан в Приложении № 2 к договору, 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.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы гражданского законодательства, в том числе регламентирующие правила и порядок применения исковой давности, и не учли следующего.

Согласно пункту 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 (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса).

Согласно статье 203 Гражданского кодекса течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.

В пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее - постановление Пленума ВС РФ № 43) разъяснено, что 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.

В пунктах 3.2 и 3.3 договора от 17 июня 2021 г. стороны прямо предусмотрели, что арендная плата начисляется с 22 июня 2012 г. исходя из данных для расчета платы (кадастровой стоимости участка и ставки арендной платы) и годового ее размера, согласованных в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью договора.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», при толковании условий договора в силу абзаца первой статьи 431 Гражданского кодекса судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учетом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Таким образом, из буквального значения слов и выражений условий пунктов 3.2 и 3.3 договора от 17 июня 2021 г. и Приложения № 2 к нему следует, что Общество, подписывая данный документ, признало долг по арендной плате за период, начиная с 22 июня 2012 г.

Следовательно, течение срока исковой давности по требованию о взыскании долга за период с 22 июня 2012 г. прервалось вследствие заключения сторонами 17 июня 2021 г. указанного договора. Срок исковой давности начал течь заново с момента нарушения нового согласованного в этом договоре срока исполнения обязательства.

Данные выводы соответствуют правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2024 г. № 305-ЭС24-10440, относительно перерыва срока исковой давности в результате подписания сторонами договора аренды земельного участка с условием о признании долга за период до подписания договора и с

учетом обязанности собственника объекта недвижимости вносить плату за пользование публичным участком с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на объект недвижимости.

Поскольку суды, сделав вывод о том, что течение срока исковой давности началось с 01 марта 2019 г., не учли приведенных норм Гражданского кодекса, разъяснений по толкованию этих норм, изложенных в постановлении Пленума ВС РФ № 43, и неправомерно отказали в удовлетворении части требования Департамента о взыскании долга по арендной плате, Судебная коллегия считает, что на основании пункта 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ обжалуемые судебные акты в части отказа в иске, а также в части взыскания с истца в пользу Общества 6000 руб. расходов по уплате государственной пошлины подлежат отмене, а дело - направлению в указанной части на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

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:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 3 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 отменить в части отказа в иске Департаменту городского имущества города Москвы и взыскания с истца в пользу общества с ограниченной ответственностью «Альпинарий» 6000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части решение Арбитражного суда города Москвы от 3 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27 июня 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова