

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-22880

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Хлебозавод № 6» на решение Арбитражного суда города Москвы от 21 декабря 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 марта 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 сентября 2024 г. по делу № А40-133042/2023,

УСТАНОВИЛ:

ООО "Хлебозавод N 6" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 марта 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25 сентября 2024 г., требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взыскано неосновательное обогащение в размере 3 549 287,95 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 442 591,33 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами, исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, начисленные на непогашенную сумму основного долга 3 549 287,95 руб. с 15 июня 2023 г. по день фактической оплаты долга; в остальной части иска отказано; распределены судебные расходы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неверно применили нормы статей 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -Гражданский кодекс) об исковой давности, а именно, суды неверно определили момент, когда истец узнал или должен был узнать о неосновательно обогащении.

Судами неверно определено, что истец в силу закона знал или должен был знать, что земельный участок с момента регистрации первого права собственности в многоквартирном доме (далее -МКД) переходит в общую долевую собственность жильцов не только под многоквартирными домами, но и под нежилыми коммерческими зданиями, не принадлежащими жильцам, возведенном на том же едином земельном участке, что и МКД.

Суды в деле №А40-76855/2022 вопреки действующему нормативному регулированию установили, что с 02.06.2015 (дата регистрации первого права собственности в МКД) договор аренды застройщика с Москвой прекратился полностью в связи с переходом с 02.06.2015 всей площади земельного участка в общую долевую собственность собственников жилого комплекса, в том числе под нежилыми объектами недвижимости, несмотря на то, что нежилые здания второй и третьей очереди были введены в эксплуатацию и оформлены в частную собственность в 2019 и в 2020 годах, то есть гораздо позднее жилых корпусов.

В настоящем деле суды пришли к ошибочному выводу о том, что ООО «Хлебозавод №6» как профессиональный застройщик знал или должен был узнать 02.06.2015 (дата регистрации первого права собственности в МКД) о прекращении договора аренды в силу закона в полном объеме в отношении всего арендуемого земельного участка площадью 29066 кв.м., а не в части (только под МКД-24 582 кв.м), а решением по делу №А40-76855 подтвержден лишь факт прекращения договора аренды.

Несмотря на то, что оплата арендной платы произведена в 2015-2018 годах, истец до момента вступления в законную силу решения по делу №А40-76885/2022 не знал и не мог знать о том, что договор аренды с 02.06.2015 прекратился полностью, а не в части. В связи с этим истец не мог ранее заявить свои требования о возврате неосновательного обогащения в размере арендных платежей за часть земельного участка под объектами второй и третьей очереди строительства.

Истец исходил из судебных актов по делам №А40-91058/2017 и №А40-81529/2019, которыми было установлено прекращение права аренды только в части земельного участка под объектами первой очереди (в части 24 582 кв.м из 29 066 кв.м).

В рамках дела №А40-91058/2017 была проведена судебная экспертиза с целью определения площади земельного участка (24 582 кв.м), необходимой для эксплуатации первой очереди застройки -многоквартирных жилых домов.

На остальной части земельного участка расположены нежилые здания коммерческого назначения, а не многоквартирные дома, при этом на момент рассмотрения дел №А40-91058/2017 и №А40-81529/2019 данные нежилые здания не были введены в эксплуатацию.

Весь спорный земельный участок не мог перейти полностью в общую долевую собственность жильцов, что было учтено Росреестром при отказе в регистрации права общей долевой собственности МКД на весь спорный земельный участок.

В рамках дела №А40-76855/2022 суд установил, что право общей долевой собственности на земельный участок принадлежит собственникам всех зданий, как жилых, так и нежилых, расположенных на земельном участке.

Соответственно, истец узнал о том, что он не должен перечислять арендную плату под объектами второй и третьей очереди лишь после вступления указанного решения в законную силу, то есть с 05.12.2022г.

Ввиду неправильного определения срока исковой давности у Департамента сохранилось неосновательное обогащение, что нарушает права конкурсных кредиторов истца.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) 4 октября 2010 г. заключен договор аренды земельного участка № М-01-034951, по условиям которого истцу предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005011:1000, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Кооперативная, вл. 14/19, вл. 16, общей площадью 29 066 кв. м.

Строительство на земельном участке осуществлялось в несколько этапов (очередей), а именно: первая очередь - жилые корпуса введены в эксплуатацию 5 марта 2015 г.; вторая очередь - дошкольное образовательное учреждение и контрольно-пропускной пункт введены в эксплуатацию 29 августа 2019 г.; третья очередь - физкультурно-оздоровительный комплекс введен в эксплуатацию 27 ноября 2020 г.

Истец указал, что право собственности первого лица на помещение, расположенное в жилом комплексе, было зарегистрировано 2 июня 2015 г., номер государственной регистрации 77-77/022-77/022/002-2015-468/1.

С 2 июня 2015 г. земельный участок поступил в долевую собственность собственников помещений в жилом комплексе, все правоотношения сторон в соответствующей части прекратились (пункты 2.3, 2.4 договора аренды), следовательно, с указанной даты прекратился и договор аренды земельного участка в полном объеме, что также подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 14 сентября 2022 г. по делу № А40-76855/2022.

По расчетам истца, на стороне ответчика образовалось неосновательное обогащение в сумме 32 270 584,14 рублей, из которых 28 721 269,19 рублей за период с 2 июня 2015 г. по 3 квартал 2018 г., 3 549 287,95 рублей за период с 1 по 4 квартал 2020 г.

Истец ответчику также начислил проценты по статье 395 Гражданского кодекса.

Исследовав и оценив доказательства в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание обстоятельства, установленные судебными актами по делам № А40-91058/2017 и А40-81529/2019, руководствуясь статьями 196, 199, 200, 289, 290, 309, 310, 395, 413, 421, 424, 431, 606, 614, 1102, 1107 Гражданского кодекса, статьями 1, 65, Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 38, Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", постановлением Правительства РФ от 28 марта 2022 г. № 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами", разъяснениями, содержащимися в пунктах 66, 67 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 права собственности и других вещных прав", в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", в Постановлении 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", правовыми позициями, изложенными в пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2023 г., суды частично удовлетворили требования, с учетом пропуска срока исковой давности.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Хлебозавод № 6» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова