

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-1210

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело А41-44473/2013

г. Москва

Резолютивная часть определения оглашена 02.06.2015 г.
Полный текст определения изготовлен 09.06.2015 г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Грачевой И.Л., Попова В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе открытого акционерного общества «Лесное» на решение Арбитражного суда Московской области от 16.05.2014 по делу А41-44473/2013, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2014, постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.12.2014 по тому же делу

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области(г.Москва) к открытому акционерному обществу «Лесное» (Московская область) о расторжении договора аренды и встречному иску открытого акционерного общества «Лесное» к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области об обязанности исполнить обязательства по договору аренды

при участии третьих лиц : общества с ограниченной ответственностью «МедСервис», НАНОО «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов им.И.П.Светловой»

В судебном заседании приняли участие:

от открытого акционерного общества «Лесное» : Емельянова С.А., Резниченко В.А., Медянцева О.П.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области: Хакимова Э.Д.;

от общества с ограниченной ответственностью «МедСервис» : Сунгуров Р.Ц., Харнас П.С., Крятов А.М., Волченко С.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА :

Территориальное управление Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по Московской области (далее – Росимущество) 05.03.2008 издало распоряжение № 173 «О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования открытого акционерного общества «Лесное» на земельный участок, находящийся в федеральной собственности, на право аренды».

На основании указанного распоряжения Росимущество и открытое акционерное общество «Лесное» (далее – общество «Лесное») 05.03.2008 заключили договор аренды земельного участка, который имеет кадастровый номер 50:2060041103:82, площадь 108200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Дарьино.

В соответствии с пунктом 3.1 договора срок аренды определен на 49 лет с момента его государственной регистрации. Договор прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Московской области 25.08.2009.

На спорном земельном участке расположен имущественный комплекс пансионата «Химик» площадью 9.392,9 кв. м, включающий отдельно стоящие здания и сооружения.

Суды при рассмотрении дела установили, что до заключения договора аренды земельного участка от 05.03.2008 указанный имущественный комплекс на основании договора от 14.03.2006 № 21-026-06-У и земельный участок под ним были переданы в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Альгида» (далее – общество «Альгида») сроком до 01.03.2021. Поскольку впоследствии арендные отношения с обществом «Альгида» были прекращены в судебном порядке, 02.07.2013 имущественный комплекс по договору № 01-07/51 передан Росимуществом в аренду Фонду помощи и социальной адаптации инвалидов «Качество жизни», который в свою очередь по договору уступки прав и обязанностей передал 15.10.2013 право аренды обществу с ограниченной ответственностью «МедСервис». Во владении последнего лица имущество находится в настоящее время.

Росимущество по настоящему делу обратилось в Арбитражный суд

Московской области с исковым заявлением к обществу «Лесное» о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного сторонами 05.03.2008, указывая на нарушение обществом «Лесное» его условий : неиспользование земельного участка по назначению, невнесение своевременно арендной платы, установленной договором.

Общество «Лесное» заявило встречный иск об обязании Росимущества исполнить обязательство по передаче земельного участка в соответствии с заключенным договором аренды от 05.03.2008.

Решением Арбитражного суда Московской области от 16.05.2014 в удовлетворении первоначального иска и встречного иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2014 решение суда первой инстанции от 16.05.2014 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.12.2014 судебные акты по делу оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе общество «Лесное» указывает на допущенные судами нарушения норм материального права при рассмотрении встречного иска.

По мнению заявителя, суды, отказывая в удовлетворении поданного им встречного иска не приняли во внимание, что договор аренды земельного участка от 05.03.2008 был заключен в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) о переоформлении имеющегося у него права постоянного бессрочного пользования земельным участком.

Как полагает заявитель, указанная норма не содержит в качестве условия для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды наличие на земельном участке на каком-либо праве объектов недвижимости.

Заявитель также указывает, что право постоянного бессрочного пользования земельным участком подтверждается имеющимся в деле Свидетельством о государственной регистрации права от 13.11.2001. Возникшее право на земельный участок не было оспорено или прекращено в установленном законом порядке, в том числе и в связи с заключением договора аренды земельного участка с обществом «Альгида» в 2006 году.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия полагает, что выводы судов соответствуют нормам

материального права, регулирующим земельные правоотношения, в связи с чем оснований для отмены состоявшихся по делу судебных актов не имеется.

В соответствии с частью 1 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209).

Земельные участки согласно части 1 статьи 264 Гражданского кодекса могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником (часть 2 статьи 264 кодекса).

Если по договору аренды лицу передаются здания или сооружения, арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (часть 1 статьи 652 Гражданского кодекса).

Основания и порядок приобретения права собственности и иных вещных и обязательственных прав на земельный участок установлены главой V Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Общество «Лесное», указывая о наличии у него права аренды на спорный земельный участок, полагало о том, что поскольку оно в соответствии с указанными выше требованиями Вводного закона исполнило обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды, отсутствие у него в пользовании объектов недвижимости, находящихся на этом участке, не имеет правового значения.

Между тем, суды обоснованно при рассмотрении спора, исходя из системного толкования указанных выше норм Гражданского кодекса, а также положений Земельного кодекса, предусматривающих в качестве принципа земельного законодательства единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 части 1 статьи 1), а также иных положений кодекса, регламентирующих основания возникновения прав на земельный участок, а также порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 36), пришли к выводу о том, что использование земельного участка на вещном или обязательственном праве обусловлено целью его предоставления, назначением земельного участка, волей сторон по определению условий его использования.

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом, в том числе право аренды земельного участка, на котором расположена недвижимость (статья 36

Земельного кодекса в редакции Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ).

Принимая во внимание содержание указанных выше норм права и установленные по делу обстоятельства, суды пришли к выводу о том, что поскольку имущественный комплекс пансионата «Химик» и находящийся под ним земельный участок, на котором он расположен, собственником имущества в лице его уполномоченных органов были переданы в 2006 году в пользование обществу «Альгида», тот же самый земельный участок не мог быть передан по договору аренды от 05.03.2008 обществу «Лесное».

При этом судами также принято во внимание, что в требовании общества «Лесное» о признании права собственности на имущественный комплекс зданий, находящийся на спорном земельном участке, решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-9218/07 было отказано в связи с недоказанностью наличия оснований для перехода находящегося на балансе у пансионата «Химик» государственного имущества в собственность акционерного общества открытого типа «Лесное» (правопредшественник общества «Лесное»).

Как следует из материалов дела, Государственный акт на право бессрочного (постоянного) пользования землей был выдан в 1992 году пансионату «Химик», однако общество «Лесное» прав на имущественный комплекс, находящийся на этом земельном участке, впоследствии, после переоформления прав на земельный участок, не приобрело.

Договор аренды от 05.03.2008 не содержит условия об использовании спорного земельного участка в иных самостоятельных целях, отличных от эксплуатации находящихся на нем строений, это также не следует из других установленных по делу обстоятельств.

Истец в обоснованное своего иска ссылался также на пункт 2 статьи 3 Вводного закона, согласно которому юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса (в редакции пункта 2 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Указанная норма права была направлена на ограничение круга субъектов, имеющих право использовать земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, юридические лица, не указанные в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса должны были переоформить свое право, избрав заключение договора аренды или выкуп в собственность используемого ими земельного участка. Вместе с тем внесение указанных изменений в закон и возложение обязанности по переоформлению на лиц, которые не могут использовать земельный участок на указанном вещном праве, не может создавать новое основание для предоставления земельного участка, отличного от того, по которому землепользователю ранее уже был предоставлен участок на этом праве.

Таким образом, с учетом отсутствия у общества «Лесное» каких-либо прав на имущественный комплекс, позволяющих использовать находящийся под ним земельный участок на основании статьи 36 Земельного кодекса, а также в отсутствие в договоре аренды иной согласованной сторонами цели использования земельного участка, суды правомерно не согласились с указанным доводом общества «Лесное». Иной подход противоречил бы положениям части 2 статьи 264 Гражданского кодекса, предусматривающей, что лицо, не являющееся собственником земельного участка, приобретает права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником (часть 2 статьи 264 кодекса).

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора не были допущены существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов общества, в связи с чем судебные акты по настоящему делу подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба общества «Лесное» без удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Московской области от 16.05.2014 по делу А41-44473/2013, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2014, постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.12.2014 по тому же делу оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лесное» без удовлетворения.

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

Е.Е.Борисова

Судьи

И.Л.Грачева

В.В.Попов