

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-17469

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) открытого акционерного общества «Московское объединение «Оптика» на решение Арбитражного суда города Москвы от 02.12.2014 (судья Пулова Л.В.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2015 (судьи Кораблева М.С., Левина Т.Ю., Савенков О.В.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.09.2015 (судьи Бочарова Н.Н., Волков С.В., Шишова О.А.) по делу № А40-151794/14

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу «Московское объединение «Оптика» (далее – общество «МО «Оптика») о взыскании 18 112 793 рублей 42 копеек, в том числе 17 759 938 рублей 91 копейки арендной платы за период с 05.03.2008 по 30.06.2014 и 352 854 рублей 51 копейки пеней за просрочку уплаты арендной платы с 07.04.2014 по 17.06.2014 по договору аренды земельного участка (требования изменены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.12.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.09.2015, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «МО «Оптика» просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, отказав в удовлетворении иска или передать дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование кассационной жалобы общество «МО «Оптика» указывает на злоупотребление Департаментом своими правами (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

27.03.2008 Обществом зарегистрировано право собственности на приобретенные нежилые помещения.

05.09.2008 Обществом в адрес территориального Управления Департамента земельных ресурсов города Москвы по ЮАО было направлено письмо с предложением заключить договора в отношении земельного участка, расположенного по адресу :город Москва,пер.Духовой.вл.17-А.

Однако, подписание договора было осуществлено Департаментом только 31.12.2013. Договор аренды был зарегистрирован в установленном порядке 05.03.2014 .

Заявитель полагает незаконным начисление арендной платы с 27.03.2008 по 17.06.2014 и пени за период с 07.04.2014 по 17.06.2014.

Согласно пю.3.2 договора аренды арендная плата начисляется с 27.03.2008(с даты перехода права собственности на здания) и вносятся арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации договора(05.03.2014)

По мнению Общества «МО «Оптика» судами были неверно дано толкование условиям заключенного договора в части порядка и сроков уплаты арендных платежей, так как обязательство по их внесению за предшествующий период основано на договоре, устанавливающем конкретный порядок их внесения (ежеквартально равными частями, первый платеж – после государственной регистрации договора). У суда отсутствовали основания для выводов о том, что обязанность по уплате арендных платежей возникла с 2008года.

Выводы судов сделаны с существенным нарушением положений части 1 статьи 614 Гражданского кодекса РФ и части 1 статьи 21 Закона г.Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве».

Кроме того, заявитель ссылается, что судом апелляционной инстанции были произвольно переквалифицированы требования и рассмотрен вопрос о взыскании неосновательного обогащения, не заявленный в иске, не исследованный в судебном заседании, не подтвержденный доказательствами, о общество «МО «Оптика» лишено было возможности воспользоваться предусмотренными законом процессуальными механизмами для защиты своих права., в частности, заявить о пропуске срока исковой давности.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы общества «МО «Оптика», суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, общество «МО «Оптика» с 27.03.2008 является собственником 4 объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0001012:10 с адресными ориентирами: г. Москва, Духовский пер., вл. 17А.

В соответствии со статьей 273, пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) к покупателю здания, сооружения или другой недвижимости одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость переходят также и права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у прежнего их собственника, определяемые соглашением сторон.

Из пункта 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что покупатель здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Как установили суды, между обществом «МО «Оптика» (арендатор) и департаментом (арендодатель) возник спор в связи с исполнением договора аренды земельного участка от 23.12.2013 № М-05-044009 с кадастровым номером 77:05:0001012:10 с адресными ориентирами: г. Москва, Духовский пер., вл. 17А, предоставленного арендатору для эксплуатации зданий под складские и административные цели сроком до 25.10.2062.

Договор аренды земельного участка был зарегистрирован в установленном законом порядке 05.03.2014.

По условиям заключенного договора (пункты 3.2, 5.7) арендная плата начисляется с 27.03.2008 (даты перехода права собственности на здание) и вносится арендодателем ежеквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца каждого отчетного квартала; арендная плата вносится арендатором ежеквартально и в полном объеме.

Пунктом 7.2 спорного договора стороны установили для арендатора финансовые санкции за просрочку платежа по договору в виде пени в размере 1/300 от действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера задолженности по арендной плате за каждый календарный день просрочки.

Также стороны предусмотрели, что с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, условия указанного договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, то есть подлежащая внесению плата за землю устанавливается в размере, согласованном в договоре, что не противоречит пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса.

Ссылаясь на невнесение арендных платежей за пользование земельным участком, Департамент обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абзац 2 пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса).

В соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса установлен порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, проанализировав условия договора с учетом положений статьи 431 Гражданского кодекса и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды

удовлетворили заявленные требования, правомерно признав их не противоречащими условиям заключенного между сторонами договора.

Выводы судов соответствует положениям статей 273, 552 Гражданского кодекса и статей 35, 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении дела судами не допущено существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Приведенные обществом доводы, по сути, выражают несогласие с оценкой установленных судами фактических обстоятельств и доказательств по делу.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы открытого акционерного общества «Московское объединение «Оптика» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова