

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-14514

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 11.01.2018.

Определение в полном объеме изготовлено 16.01.2018.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Грачевой И.Л., Киселевой О.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Администрации городского округа Химки Московской области (далее – администрация) на решение Арбитражного суда Московской области от 27.12.2016 по делу № А41-65936/2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.07.2017 по тому же делу,

по иску Администрации городского округа Химки Московской области к обществу с ограниченной ответственностью «Торис» (далее – общество) об обязанности в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельные участки, а именно снести возведенные на них объекты по следующим адресам:

- г. Химки, Бутаково на земельном участке площадью 70 кв. м;
- 23 км Ленинградского шоссе (правая сторона) на земельном участке площадью 70 кв. м;
- 23 км Ленинградского шоссе (левая сторона) на земельном участке площадью 70 кв. м;
- г. Химки, Юбилейный проспект (кинотеатр Весна) на земельном участке площадью 96 кв. м;

а также обязать общество вернуть администрации вышеуказанные земельные участки в рекультивированном состоянии, свободными от прав и имущества третьих лиц,

к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство имущественных отношений Московской области.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества: Гривков О.Д.;

администрации: Бондарева И.А., Обухов А.А.;

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### УСТАНОВИЛА:

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.12.2016, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.07.2017, в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, администрация обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами ее прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2017 №305-ЭС17-14514 кассационная жалоба администрации вместе с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В письменном отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить без изменения судебные акты, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители администрации поддержали доводы кассационной жалобы, представитель общества поддержал доводы, приведенные в письменном отзыве на кассационную жалобу.

Министерство имущественных отношений Московской области, извещенное в установленном законом порядке о времени и месте судебного заседания, в суд своих представителей не направило, письменный отзыв не представило.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства 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.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, представленный суду письменный отзыв, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а принятые по делу судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между администрацией и обществом заключен договор от 24.02.1998 №76 на право размещения торговых павильонов входного типа на земельных участках по адресам: г. Химки, Бутаково, 23 км Ленинградского шоссе (правая сторона); 23 км Ленинградского шоссе (левая сторона), г. Химки, Юбилейный пр-т (кинотеатр Весна). Договор заключен сроком на 15 лет (до 24.02.2013).

По истечении срока действия договора при взаимном согласии сторон договор может быть пролонгирован на следующий срок (пункт 2.2 договора).

Согласно пункту 3.2 договора заявитель обязуется произвести демонтаж павильонов и рекультивацию земельных участков по истечении срока действия договора.

Администрация письменно уведомила ответчика о прекращении действия договора, направив обществу уведомление от 16.09.2016 № 3608-исх, и предложила в срок до 22.09.2016 включительно произвести демонтаж (снос) павильонов, указанных в пункте 1.1 договора, и рекультивацию земельных участков.

Общество отказало администрации в освобождении занимаемых в соответствии с договором №76 от 24.02.1998 земельных участков, сославшись на то, что уведомление о прекращении действия договора направлено на лишение общества права собственности на объекты недвижимого имущества, возведенные на законных основаниях, общество как собственник объектов недвижимости обладает исключительным правом на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, на которых они расположены.

Поскольку требование о демонтаже павильонов ответчиком не исполнено, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались положениями статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 222, статей 130, пункта 1 статьи 271, пункта 2 статьи 450, статей 610, 619, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 22, 46 Земельного кодекса Российской Федерации и исходили из отсутствия доказательств, подтверждающих наличие у спорных объектов признаков самовольной постройки.

Суды, принимая во внимание представленное обществом заключение специалиста от 30.11.2016, согласно которому спорные объекты (мини-магазины) являются объектами недвижимости, указали, что возведение ответчиком спорных объектов (капитальных строений) согласовано с истцом, строительство осуществлено на основании разрешительных документов и в соответствии с законодательством, действовавшим в период их возведения, и разрешительные документы на спорные объекты не содержат указание на временный характер строений.

Между тем суды не учли следующее.

Согласно части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

При разрешении настоящего спора суды применили положения пункта 2 статьи 621, статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Согласно условиям договора обществу было предоставлено право размещения некапитальных объектов, которые подлежали демонтажу по истечении срока его действия (пункт 3.2 договора от 24.02.1998 №76) и вывод судов о том, что акты государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченными строительством спорных павильонов не содержат указание на временный характер указанных строений, сделан без учета оценки условий договора и имеющихся в деле доказательств.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие разрешение обществу осуществлять строительства капитальных объектов.

Земельные участки в аренду не предоставлялись. В договоре от 24.02.1998 №76 отсутствуют условия, обязательные при заключении договора аренды, в том числе позволяющие идентифицировать земельные участки.

Общество уплатило однократно платежи, предусмотренные договором за право размещения торговых павильонов, в материалах дела отсутствуют сведения о платежах за пользование земельными участками.

Подписывая договор, ответчик соглашался с техническими характеристиками торговых павильонов, которые ему было разрешено разместить по указанным адресам, и принимал на себя обязательства возвратить земельный участок по окончании срока его действия в освобожденном от построек виде.

В соответствии со статьями 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Кроме того, суды неправильно применили нормы права, подлежащие применению - статьи 6 и 33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указав, что государственная регистрация права собственности общества являлась необязательной, поскольку торговые павильоны были построены в декабре 1997 года, что подтверждается соответствующими актами государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов от 17.03.1998, постановлением Главы Химкинского района от 24.04.1998 № 597 "Об утверждении акта по приемке в эксплуатацию торговых павильонов в г. Химки".

Суды не применили пункт 6 статьи 33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовавшей до 03.07.2016 года), в соответствии с которой настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. По правоотношениям, возникшим до введения настоящего Федерального закона в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

Пунктом 1 статьи 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона (31.01.1998), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Договор №72 между администрацией и обществом был заключен 24.02.1998.

При этом суды не указали, на основании каких доказательств пришли к выводу о возникновении у общества прав на торговые павильоны как на объекты недвижимого имущества до 31.01.1998.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует установить круг обстоятельств, подлежащих доказыванию по настоящему делу, дать надлежащую оценку

доводам и возражениям лиц, участвующих в деле, а также представленным по делу доказательствам, в том числе дать толкование условиям договора от 24.02.1998 №76 с учетом положений 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, правильно применить нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 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 27.12.2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.07.2017 по делу № А41-65936/2016 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судья

И.Л.Грачева

Судья

О.В.Киселева