

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-10105

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-135793/2021

Резолютивная часть определения объявлена 19.09.2023

Полный текст определения изготовлен 26.09. 2023

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Золотовой Е.Н., Чучуновой Н.С.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс» Гашокиной К.И. (по доверенности от 14.09.2023 № 19/2023), Департамента городского имущества города Москвы Руденко М.В. (по доверенности от 16.01.2023 № ДШ-Д-32/23), Правительства Москвы Руденко М.В. (по доверенности от 01.12.2022 № 4-47-2066/22),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2023 по делу № А40-135793/2021,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент) с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании недействительным условия, включенного в пункт 4.1 раздела 4 договора долгосрочной аренды

земельного участка от 31.10.2002 № М-06-019104, в редакции дополнительных соглашений от 31.07.2013, от 06.11.2015 и от 15.09.2017 следующего содержания: «В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 №793-ПП в случае нарушения срока исполнения обязательств по проектированию и строительству объекта арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования и строительства объекта до даты фактического завершения проектирования и строительства объекта в установленном порядке»; о применении последствий недействительности сделки путем взыскания с Департамента в пользу Общества 10 928 184 руб. 63 коп. неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы по указанному договору за период с 01.01.2021 по 07.06.2021.

К участию в деле на основании статьи 51 АПК РФ в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, индивидуальный предприниматель Ованесов Арам Шаваршович (далее – Ованесов А.Ш., предприниматель).

Арбитражный суд города Москвы решением от 06.07.2022 иск удовлетворил.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.12.2022, решение от 06.07.2022 отменил, в удовлетворении иска отказал.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.03.2023 оставил без изменения постановление от 28.12.2022.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами апелляционной и кассационной инстанций, Общество обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2023.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 11.08.2023 кассационная жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании 19.09.2023 был объявлен перерыв.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда и при участии тех же представителей.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы кассационной жалобы в полном объеме.

В отзыве на кассационную жалобу и в судебном заседании представитель Департамента и Правительства Москвы просил в удовлетворении кассационной жалобы отказать, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций оставить без изменения.

Предприниматель, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направил, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 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 Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей Общества, Департамента и Правительства Москвы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2023 по делу № А40-135793/2021 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 31.10.2002 заключили договор № М-06-019104 долгосрочной аренды земельного участка, действующий в редакции дополнительных соглашений к нему.

В соответствии с пунктом 1.1 договора предметом аренды является земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012000:505 общей площадью 9315 кв. метров, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Южнобутовская, напротив вл. 9, предоставленный для проектирования, строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса.

Договор аренды заключен на 14 лет 11 месяцев 28 дней (пункт 2.1 договора).

На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства нежилого назначения с кадастровым номером 77:06:0012004:4414 общей площадью застройки 7277 кв. м, степенью готовности 47%, право собственности на который было зарегистрировано за Обществом 21.02.2006 в установленном законом порядке в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

В соответствии с положениями статей 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ) после истечения срока действия договор аренды от 31.10.2002 был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок с 29.10.2017.

Общество решением Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2020 по делу № А40-84530/2019 признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Указанный объект незавершенного строительства 18.03.2021 был реализован Обществом в рамках дела о банкротстве на открытых торгах.

С новым собственником – Ованесовым А.Ш. – 23.03.2021 заключен договор купли-продажи объекта, переход права собственности зарегистрирован в ЕГРН 08.06.2021.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из следующего.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ), разъяснениями пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», суд признал, что у Общества право пользования спорным земельным участком, а также обязательство по внесению арендной платы за пользование им прекратилось с 08.06.2021.

На основании постановления Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве» (далее – постановление № 793-ПП) 31.07.2013 стороны заключили дополнительное соглашение к договору, которым дополнили пункт 4.1 договора абзацем следующего содержания: «В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП в случае нарушения срока исполнения обязательств по проектированию и строительству объекта арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования и строительства объекта до даты фактического завершения проектирования и строительства объекта в установленном порядке».

Таким образом, пункт 4.1 договора в редакции дополнительных соглашений от 31.07.2013, от 06.11.2015 и от 15.09.2017 сформулирован следующим образом: «Арендатору осуществить в срок до 31.12.2018 строительство и ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, ул. Южнобутовская, напротив вл.9 со следующими технико-экономическими показателями: общая площадь объекта - 37000 кв. метров, в том числе: наземная - 30196 кв. метров, количество машиномест - 250 м/м; предельное количество этажей - 6+10 + технический + подземный/верхняя отметка - 51.87 м) в соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU77-220000-007245, утвержденным приказом Москомархитектуры от 14.11.2012 № 2131. В случае увеличения технико-экономических показателей объекта и/или изменения его функционального назначения Арендатор обязан произвести доплату за право заключения договора аренды земельного участка в сроки и на условиях, указанных в уведомлении Арендодателя.

В соответствии с постановлением № 793-ПП в случае нарушения срока исполнения обязательств по проектированию и строительству объекта арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования и строительства объекта до даты фактического завершения проектирования и строительства объекта в установленном порядке».

Постановлением Правительства Москвы от 05.11.2019 № 1439-ПП «О признании утратившим силу постановления Правительства Москвы

от 11.09.2007 № 793-ПП» (далее – постановление № 1439-ПП) постановление № 793-ПП признано утратившим силу.

В силу положений пункта 2 статьи 422, пункта 1 статьи 424 ГК РФ, пункта 3 статьи 65 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, и статьи 39.7 ЗК РФ в действующей редакции, за находящиеся в публичной собственности земельные участки, переданные в аренду без проведения торгов по договорам, заключенным после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, взимается арендная плата, которая определяется в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации (включая земельные участки, право собственности на которые не разграничено) и органами местного самоуправления, и относится к категории регулируемых цен.

Произвольное установление ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности, является недопустимым, а само по себе использование земельного участка для завершения строительства расположенных на нем объектов незавершенного строительства, не может рассматриваться как основание для повышения арендной платы за такой земельный участок.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 2 пункта 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

На основании изложенного суд первой инстанции пришел к выводу, что условие, изложенное в абзаце 2 пункта 4.1 спорного договора аренды является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку противоречит существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, а постановление № 793-ПП, на основании которого в договор аренды земельного участка включен спорный абзац, не подлежит применению в соответствии с абзацем 13 статьи 12 ГК РФ и статьи 1 АПК РФ.

Руководствуясь положениями статьи 167, пункта 1 статьи 1103 ГК РФ, проверив представленные в материалы дела расчеты, суд удовлетворил иск в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, и, отменив решение, в удовлетворении иска отказал по следующим мотивам.

Согласно пункту 1 статьи 424, статьям 606, 614 Гражданского кодекса, разъяснениям, содержащимся в пунктах 16, 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление

№ 73), к спорному договору подлежит применению регулируемая арендная плата, поэтому истец вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом.

В силу подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за пользование спорным земельным участком, а также порядок, условия и сроки ее внесения подлежат публичному регулированию и устанавливаются органами государственной власти города Москвы.

Спорный договор аренды по условиям п. 2.1 раздела 2 был заключен 31.10.2002 сроком до 28.10.2017. На дату заключения договора по пункту 4.1 арендатор обязался разработать проект и осуществить строительство ресторанный комплекса в течение 2-х лет со дня присвоения договору учетного номера. В случае нарушения данного условия в приведенном пункте предусмотрено применение повышающих коэффициентов к ставкам арендной платы в соответствии с Приложением 5 к распоряжению мэра Москвы от 25.09.1998 № 980-РМ.

Договор 02.01.2003 в установленном законом порядке прошел государственную регистрацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время – ЕГРН), распоряжение мэра Москвы от 25.09.1998 № 980-РМ утратило силу с 11.09.2012 в связи с изданием распоряжения мэра Москвы от 11.09.2012 № 744-РМ «О признании утратившими силу правовых актов Правительства Москвы».

Поскольку 28.10.2017 срок договора аренды истек, на основании положений статей 610, 621 ГК РФ с 29.10.2017 договор был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

С 05.11.2019 постановление № 793-ПП утратило силу, в связи с принятием постановления № 1439-ПП.

В соответствии с пунктом 2 статьи 422 ГК РФ закон, принятый после заключения договора и устанавливающий иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, распространяет свое действие на отношения сторон по такому договору лишь в случае, когда в законе это прямо установлено.

При этом, суд первой инстанции не учел, что 29.10.2017 договор аренды, имеющий статус возобновленного на неопределенный срок, действовал на тех условиях, какие были в него включены по состоянию на указанную дату, в том числе на условиях дополнительного соглашения от 31.07.2013, вне зависимости от иных обстоятельств, в том числе и от признания в дальнейшем утратившим силу постановления № 793-ПП.

По мнению апелляционного суда, при таких обстоятельствах у суда первой инстанции не имелось правовых оснований для признания спорного договорного условия недействительным (ничтожным). Договор аренды и дополнительные соглашения к нему, в том числе соглашение от 31.07.2013, подписаны Обществом без каких-либо разногласий, по обоюдной воле сторон, поэтому исполнение договора обязательно в принятой редакции.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – в своевременном внесении установленной договором платы за пользование имуществом (арендной платы).

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (абзац первый пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса).

В предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом (абзац второй пункта 1 статьи 424 ГК РФ).

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

Пунктами 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса (в редакции до 01.03.2015) установлено, что формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. 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.

Размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса, в редакции, действующей с 01.03.2015, если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Ранее аналогичные положения содержались в пункте 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», утратившего силу с 01.03.2015.

Согласно разъяснениям пункта 16 постановления № 73 при рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.

Исходя из позиции пункта 19 постановления № 73 арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Таким образом, из существа регулируемой арендной платы следует исключение из общего принципа действия норм гражданского законодательства во времени, предусмотренного статьей 422 Гражданского кодекса, поскольку регулируемая арендная плата определяется исходя из положений нормативно-правовых актов, действующих в соответствующие периоды, вне зависимости от внесения сторонами корреспондирующих изменений в договор, а не исходя из норм, действующих на момент заключения договора.

Согласно пункту 66 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019, произвольное установление ставок арендной платы за пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, является недопустимым.

Спорный договор аренды с Обществом был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому арендная плата по данному договору является регулируемой, порядок, условия и сроки внесения которой подлежат установлению органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 20 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» порядок определения размера арендной платы за земельные участки, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков устанавливаются Правительством Москвы.

Ставки арендной платы за землю в городе Москве утверждены постановлением Правительства города Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее – постановление Правительства Москвы № 273-ПП).

Постановлением № 793-ПП на Департамент земельных ресурсов города Москвы (правопродшественник истца) была возложена обязанность предусматривать в договорах аренды земельных участков условие об увеличении арендной платы в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Постановлением № 1439-ПП (пункт 1) постановление № 793-ПП признано утратившим силу.

Поскольку размер арендной платы по договору регулируется нормативными актами Правительства города Москвы, после вступления в силу постановления № 1439-ПП условие абзаца 2 пункта 4.1 договора при расчете арендной платы по спорному договору применению не подлежит.

Указанная правовая позиция содержится также в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2022 № 305-ЭС22-18408.

Исходя из того, что ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы, размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса.

Таким образом, судебная коллегия считает ошибочным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что размер арендной платы за спорный период подлежал исчислению с учетом абзаца 2 пункта 4.1 договора после утраты законной силы постановления № 793-ПП в силу нормативного характера регулирования арендной платы.

Следует отметить, что между сторонами возникли правоотношения по арендному пользованию объектом недвижимости на основании договора, размер арендной платы по которому устанавливается уполномоченным публичным органом путем принятия соответствующего нормативного правового акта. При этом постановление № 793-ПП в части применении прогрессивной шкалы начисления арендной платы недействующим в установленном законом порядке не признано, а утратило силу на основании постановления № 1439-ПП на будущее время. При таких обстоятельствах является неправомерным вывод суда первой инстанции о ничтожности корреспондирующего условия договора аренды как противоречащего существу законодательного регулирования. В связи с изложенным возврат излишне уплаченной арендной платы должен производиться не на основании пункта 2

статьи 167 и положений главы 60 Гражданского кодекса, а по правилам главы 34 данного Кодекса.

Приведенный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.04.2022 № 305-ЭС21-27824.

Учитывая, что суды трех инстанций при рассмотрении дела не исследовали имеющие существенное значение для правильного разрешения спора условия внесения арендной платы по договору, предусмотренные постановлением Правительства города Москвы № 273-ПП, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшиеся по делу решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление арбитражного суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ как принятые при существенном нарушении норм материального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, исследовать фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определить нормативный акт, подлежащий применению к спорным правоотношениям в спорный период, произвести расчет арендной платы, принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **определила:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2023 по делу № А40-135793/2021 отменить.

Дело № А40-135793/2021 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Г.Г. Попова

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

Н.С. Чучунова