

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-10440

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-29318/2022

Резолютивная часть определения объявлена 01 октября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 15 октября 2024 г.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

при участии представителей Департамента городского имущества города Москвы Бушуева Б.А. по доверенности от 22 декабря 2023 г. № ДГИ-Д-1825/23 и Новосельцевой Ю.Д. по доверенности от 22 декабря 2023 г. № ДГИ-Д-1821/23, генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Третий Вариант» Шленцова А.В. (решение единственного участника от 20.03.2020 № 1) и представителя Зырянова В.С. по доверенности от 08 августа 2024 г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 14 августа 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 октября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 апреля 2024 г. по делу № А40-29318/2022,

установила:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Третий Вариант» (далее - Общество) о взыскании 9 943 411 руб. 55 коп. задолженности по арендной плате за период с 29 апреля 2014 г. по 30 сентября 2021 г. по договору аренды земельного участка от 28 февраля 2019 г. № М-01-053763 и 1 444 359 руб. 06 коп. пеней за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 06 апреля 2019 г. по 30 сентября 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы решением от 13 июля 2022 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 октября 2022 г., иск удовлетворил в части, взыскал с ответчика в пользу истца 9 943 411 руб. 55 коп. задолженности по арендной плате за период с 29 апреля 2014 г. по 30 сентября 2021 г.; в удовлетворении остальной части исковых требований отказал.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 15 февраля 2023 г. отменил решение Арбитражного суда города Москвы от 13 июля 2022 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 октября 2022 г., направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд города Москвы решением от 14 августа 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 октября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 апреля 2024 г., исковые требования удовлетворил частично, взыскал с Общества в пользу Департамента 3 557 322 руб. 01 коп. задолженности и 337 223 руб. 96 коп. пеней; в удовлетворении остальной части иска отказал.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить судебные акты трех инстанций в части отказа в иске, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, и удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 августа 2024 г. кассационная жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Департамента поддержали доводы кассационной жалобы.

Представители Общества возражали против удовлетворения кассационной жалобы по основаниям, изложенным в отзыве, считая принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, просили в удовлетворении жалобы отказать.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 Департамента и Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, Общество является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0006013:1035, находящегося по адресу: Москва, пер. Большой Строченовский, д. 13, стр. 2, запись о государственной регистрации права собственности внесена в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) 29 апреля 2014 г.

Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0006013:12.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 28 февраля 2019 г. заключили договор № М-01-053763 аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:12, имеющего адресные ориентиры: Москва, пер. Большой Строченовский, влад. 15, стр. 5, площадью 770 кв. м для эксплуатации здания сроком до 24 января 2068 г. (пункты 1.1., 2.1 договора).

В соответствии с пунктом 2.2 договора он вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра по Москве).

Арендная плата начисляется с 29 апреля 2014 г. (с даты государственной регистрации права собственности на нежилое здание) и вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении данного договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации договора (пункт 3.2 договора).

Размер ежегодной арендной платы указан в Приложении № 2, которое является составной и неотъемлемой частью договора (пункт 3.3 договора).

За несвоевременное внесение платежей пунктом 7.2 договора установлено взыскание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования, начиная с 6-го числа по день уплаты включительно (пункт 7.2 договора).

Поскольку арендатор не внес арендную плату с 29 апреля 2014 г. по 30 сентября 2021 г., Департамент 19.10.2021 направил Обществу претензию

№ 33-6-508745/21-(0)-1 об уплате задолженности и неустойки, которая оставлена Обществом без ответа.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили новый договор аренды от 15 ноября 2021 г. № М-01-057544 в отношении того же земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:12.

Договор зарегистрирован в ЕГРН в установленном порядке 26 ноября 2021 г.

Департамент 17 февраля 2022 г. обратился в арбитражный суд с иском о взыскании 9 943 411 руб. 55 коп. основного долга и 1 444 359 руб. 06 коп. неустойки за просрочку внесения арендных платежей за период с 06 апреля 2019 г. по 30 сентября 2021 г.

При новом рассмотрении дела Общество заявило о пропуске срока исковой давности, указав, что Департамент подал исковое заявление в суд 17 февраля 2022 г., таким образом, в отношении требований о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком за период с 29 апреля 2014 г. по 17 января 2019 г. истец пропустил срок исковой давности.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14 августа 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 октября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 апреля 2024 г., исковые требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взыскано 3 557 322 руб. 01 коп. задолженности и 337 223 руб. 96 коп. пеней. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Удовлетворяя исковые требования в части, суды руководствовались статьями 196, 202, 309, 432, 609, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Гражданский кодекс), разъяснениями, изложенными в пункте 14 постановления 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», и исходили из того, что договор является заключенным, оснований для применения судом статей 1102, 1105 ГК РФ не имеется, пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с условиями договора от 28 февраля 2019 г. № М-01-053763.

При этом суды пришли к выводу о пропуске истцом срока исковой давности по требованию о взыскании арендной платы за период с 29 апреля 2014 г. по 17 января 2019 г. (с учетом приостановления срока исковой давности на тридцать календарных дней в связи с направлением истцом 19 октября 2021 г. претензии ответчику).

Суды отклонили довод Департамента о том, что срок исковой давности прервался признанием долга ответчиком путем заключения договора аренды земельного участка от 28 февраля 2019 г. № М-01-053763, в пункте 3.2 которого на Общество возложена обязанность по внесению платы с 29 апреля 2014 года г. (с даты государственной регистрации права собственности на нежилое здание), мотивировав это тем, что условиями договора предусмотрен

только период начисления арендной платы, посчитав, что указанные условия не свидетельствуют о признании Обществом долга.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно статье 203 Гражданского кодекса течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.

В пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее - постановление № 43) разъяснено, что к действиям, свидетельствующим о признании долга в целях перерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом.

В пункте 3.2 спорного договора контрагенты прямо предусмотрели, что арендная плата начисляется с 29 апреля 2014 г. (с даты государственной регистрации права собственности на нежилое здание), а в пункте 3.3 и Приложении № 2 к договору привели следующий расчет арендной платы с 29.04.2014 года: годовая арендная плата (начисляется с 29.04.2014 по 31.12.2014) равна 1 587 091 руб. 97 коп. (пункт 1.7 приложения), годовая арендная плата (начисляется с 01.01.2015 по 31.12.2016) равна 1 312 051 руб. 13 коп. (пункт 1.8 приложения), годовая арендная плата (начисляется с 01.01.2017 по 31.12.2018) равна 1 317 130 руб. 43 коп. (пункт 1.9 приложения), годовая арендная плата (начисляется с 01.01.2019) равна 1 355 858 руб. 48 коп. (пункт 1.10 приложения).

Таким образом, исходя из буквального значения слов и выражений условий пунктов 3.2, 3.3 договора и Приложения № 2 к нему следует, что арендатор признал долг по арендной плате начиная с 29.04.2014 г. в размере, приведенном в Приложении № 2.

Действительная общая воля сторон с учетом цели договора состояла в уплате арендных платежей за земельный участок собственником здания, расположенного на этом земельном участке, с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на здание, что соответствует принципу платности использования земли. При этом плату за пользование землей собственник здания обязан производить с момента приобретения права пользования земельным участком на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем

недвижимости и собственником земельного участка (статьи 35, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 552 ГК РФ, пункт 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», пункт 25 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»).

Из разъяснений, изложенных в пункте 22 постановления № 43 следует, что совершение представителем должника действий, свидетельствующих о признании долга, прерывает течение срока исковой давности при условии, что это лицо обладало соответствующими полномочиями (статья 182 ГК РФ).

Договор и Приложение № 2 к нему со стороны арендатора подписаны генеральным директором Общества Шленцовым А.В., который в судебном заседании Судебной коллегии подтвердил подписание им данных документов.

Следовательно, течение срока исковой давности по требованию о взыскании долга за период с 29 апреля 2014 г. по 28 февраля 2019 г. прервалось вследствие заключения соглашения 28 февраля 2019 г.

В соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

Следовательно, течение срока исковой давности должно начаться заново с момента нарушения нового согласованного срока исполнения обязательства.

Согласно пункту 3.2 договора первый арендный платеж производится в ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации договора.

Из абзаца первого пункта 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (далее – постановление № 54) следует, что по смыслу пункта 1 статьи 314 ГК РФ, статьи 327¹ ГК РФ срок исполнения обязательства может исчисляться, в том числе с момента исполнения обязанностей другой стороной, совершения ею определенных действий или с момента наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором. Если действия кредитора, совершением которых обусловлено исполнение обязательства должником, не будут выполнены в установленный законом, иными правовыми актами или договором срок, а при отсутствии такого срока – в разумный срок, кредитор считается просрочившим (статьи 328 или 406 ГК РФ).

Таким образом, условие об исчислении срока оплаты с момента наступления обстоятельства, относительно которого неизвестно наступит оно или нет – момента государственной регистрации договора, само по себе не противоречит действующему правовому регулированию и является действительным.

Спорный договор аренды государственную регистрацию не прошел.

В связи с этим подлежат учету указанные в пункте 23 постановления № 54 средства защиты прав стороны обязательства, начало течения срока исполнения которого обусловлено наступлением определенных обстоятельств, предусмотренных договором.

Следовательно, ожидание наступления предусмотренного договором события ограничено разумным сроком, после истечения которого событие и срок исполнения считаются наступившими (ответ на вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г., пункт 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г.).

Кроме того, в соответствии с разъяснениями, изложенными в третьем абзаце пункта 23 постановления № 54, если наступлению обстоятельства, с которым связано начало течения срока исполнения обязательства, недобросовестно воспрепятствовала или содействовала сторона, которой наступление или ненаступление этого обстоятельства невыгодно, то по требованию добросовестной стороны это обстоятельство может быть признано соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 1 статьи 6, статья 157 ГК РФ).

С учетом изложенного необходимо устанавливать, на кого из контрагентов условиями договора была возложена обязанность по совершению действий для осуществления уполномоченным органом государственной регистрации договора, по каким причинам такая регистрация не состоялась, было ли недобросовестным поведение какой-либо из сторон договора и имелась ли просрочка кредитора.

Таким образом, срок исковой давности, а равно и момент возникновения права арендодателя по применению мер ответственности в виде начисления пеней зависит от оценки указанных обстоятельств.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене как принятые с существенным нарушением норм материального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное и принять законное, обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14 августа 2023 г.,
постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от

11 октября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 апреля 2024 г. отменить.

Дело 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 судья

Г. Г. Попова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова