



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13966/11

Москва

15 марта 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,  
Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,  
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,  
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента управления имуществом и  
земельными ресурсами администрации города Твери о пересмотре в  
порядке надзора решения Арбитражного суда Тверской области  
от 09.03.2011 по делу № А66-9754/2010, постановления Четырнадцатого  
арбитражного апелляционного суда от 11.05.2011 и постановления  
Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.08.2011  
по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (далее – департамент, арендодатель) и Отдел внутренних дел Московского района города Твери (правопреемник по договору – Управление внутренних дел по городу Твери; далее – управление, арендатор) заключили договор аренды от 11.08.2005 № 295 (далее – договор аренды) нежилого помещения площадью 72,3 кв. метра, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Город Тверь», расположенного на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тверь, пос. Химинститута, д. 3. По передаточному акту данное помещение передано арендатору.

Сторонами был заключен ряд дополнительных соглашений к договору аренды, предусматривавших продление срока аренды, уточнение переданного в аренду объекта и наименования арендатора, изменение условия об арендной плате.

Дополнительными соглашениями от 01.11.2006, 25.09.2008, 23.10.2009 к договору аренды стороны установили, что помимо арендной платы за арендуемое нежилое помещение арендатор уплачивает арендодателю также плату за пользование земельным участком, необходимым для использования объекта, размер которой, как и размер арендной платы, определяется прилагаемыми к договору расчетами.

Ссылаясь на то, что арендатор не внес плату за пользование земельным участком за период с декабря 2008 года по апрель 2010 года, а также несвоевременно вносил арендные платежи за арендуемое помещение, департамент обратился в Арбитражный суд Тверской области с иском к управлению о взыскании 9 334 рублей 73 копеек задолженности за пользование земельным участком, необходимым для использования арендуемого помещения, за период с 01.12.2008 по 08.04.2010 и

6 900 рублей 88 копеек пеней за просрочку уплаты арендных платежей за пользование помещением за период с 11.12.2008 по 11.12.2009.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 09.03.2011 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 29.08.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права в части недопустимости включения сторонами в договор аренды помещения условия о плате за пользование земельным участком.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании платы за пользование земельным участком, суды сочли, что арендодатель не доказал своего права на взыскание с арендатора помещения платы за пользование земельным участком или частью земельного участка. При этом суды исходили из того, что сдаваемое в аренду помещение находится в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован и поставлен на кадастровый учет в 2003 году, и, следовательно, с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть с 01.03.2005, этот участок перешел в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений в указанном доме.

Таким образом, поскольку департамент не обладал полномочиями по сдаче в аренду земельного участка, находящегося в общей долевой собственности владельцев помещений в этом доме, у него отсутствует право на взыскание с арендатора помещения платы за пользование участком.

Вывод судов о том, что с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации у собственников помещений в многоквартирном доме, включая муниципальное образование «Город Тверь», возникло право общей долевой собственности на сформированный и поставленный на кадастровый учет земельный участок под этим многоквартирным домом, является обоснованным.

Исходя из пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. В силу пункта 1 статьи 247 Кодекса владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

С учетом правил пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса, поскольку иное не запрещено правилами Кодекса и иными нормами гражданского законодательства, при наличии установленного порядка пользования общим имуществом и в той мере, в какой это допускается таким порядком, участник долевой собственности вправе за плату передать другому лицу свое право владеть и пользоваться общим имуществом в тех пределах, в которых он сам в соответствии с установленным порядком имеет право владеть и пользоваться этим имуществом

Однако ни из материалов дела, ни из судебных актов не следует, что департаментом и другими собственниками помещений в многоквартирном доме как сосособственниками земельного участка, занятого домом, установлен какой-либо порядок пользования упомянутым земельным

участком и, следовательно, у департамента отсутствуют какие-либо специальные права по владению и пользованию этим участком, которые могли бы быть переданы департаментом управлению за плату вместе с передаваемым в аренду нежилым помещением.

При названных обстоятельствах суды оценили условие договора аренды, предусматривающее помимо обязанности управления вносить арендную плату за это помещение также обязанность вносить плату за земельный участок, как условие о передаче земельного участка в аренду. Основываясь на положениях части 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 246 Кодекса, суды обоснованно указали, что департамент незаконно распорядился земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, без согласия других собственников, и, следовательно, у департамента отсутствует право на получение платы за этот участок с управления.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Тверской области от 09.03.2011 по делу № А66-9754/2010, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.08.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов