



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8611/09

Москва

27 октября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Курской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Курской области от 14.01.2009 по делу № А35-7422/08-С3 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14.04.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Курской области – Лактионова О.Г.;

от общества с ограниченной ответственностью «Курский завод «Аккумулятор» – Брежнева Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Курский завод «Аккумулятор» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Курской области (далее – управление) о расторжении договора аренды земельного участка от 21.10.2005 № 78994ю.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – комитет по управлению имуществом), Земельный комитет города Курска (далее – земельный комитет).

Определением Арбитражного суда Курской области от 16.12.2008 настоящее дело и дело № А35-8377/08-С3 того же суда по иску управления к обществу о взыскании 735 590 рублей 89 копеек задолженности по арендным платежам и 20 596 рублей 80 копеек пеней по договору аренды от 21.10.2005 № 78994ю объединены в одно производство.

Решением Арбитражного суда Курской области от 14.01.2009 иск общества о расторжении договора аренды удовлетворен; требование управления удовлетворено частично – с общества взыскано 191 893 рубля 29 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.07.2008 по 24.07.2008 и 10 746 рублей 06 копеек пеней за период с 10.09.2008 по

30.12.2008; в удовлетворении остальной части требования управления отказано.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 14.04.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм земельного законодательства.

Земельный комитет в отзыве на заявление поддерживает приведенные в нем доводы.

В отзыве на заявление комитет по управлению имуществом и общество просят оставить судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части удовлетворения требования общества по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между администрацией города Курска (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор от 21.10.2005 № 78994ю аренды (далее – договор аренды) земельного участка общей площадью 11 683 кв. метра с кадастровым номером 46:29:1 03 134:0009, расположенного по адресу: г. Курск, 1-й Ольховский пер, д. 7. Названный земельный участок предоставлен обществу на срок с 04.08.2005 по 04.08.2020 для эксплуатации объектов недвижимого имущества с целью обслуживания дошкольных учреждений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Впоследствии при разграничении государственной собственности на этот земельный участок право собственности на него было зарегистрировано за Российской Федерацией.

Между управлением, администрацией города Курска и обществом 10.09.2007 подписано трехстороннее соглашение № 13 о переводе на Российскую Федерацию прав и обязанностей арендодателя по упомянутому договору аренды.

Дополнительным соглашением от 29.08.2008 № 52 в пункт 6.2 договора аренды внесены изменения, согласно которым в случае возникновения необходимости досрочного расторжения договора арендатор направляет арендодателю уведомление об этом с указанием мотивов. Новая редакция названного пункта договора также предусматривала обязанность арендатора внести арендную плату за пользование земельным участком до момента государственной регистрации прекращения договора аренды.

Изменения в договор аренды, внесенные соглашением от 10.09.2007 и дополнительным соглашением от 29.08.2008, зарегистрированы в установленном порядке.

В соответствии с муниципальным контрактом от 01.07.2008, заключенным комитетом по управлению имуществом и обществом, объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке, перешли из собственности общества в муниципальную собственность города Курска.

Право муниципальной собственности в отношении приобретенных объектов недвижимого имущества зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2008.

В связи с отчуждением объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, общество письмами от 31.07.2008 № 6500-367, от 09.09.2008 № 4700-39 обратилось в управление с

предложением о расторжении ранее заключенного с ним договора аренды земельного участка.

Не возражая против расторжения договора аренды, управление сообщило обществу, что такое соглашение будет им подписано только после полного погашения задолженности по арендной плате.

Разногласия сторон по вопросам об основаниях прекращения договора аренды и внесения арендной платы, обусловленных сменой собственника объектов недвижимости, послужили поводом для обращения в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя требование о расторжении договора аренды, суд первой инстанции исходил из того, что общество, продав объекты недвижимого имущества, в силу требований статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации утратило право пользования соответствующим земельным участком.

Оценивая обоснованность требования управления о взыскании задолженности и пеней по договору аренды земельного участка, суд первой инстанции указал, что у общества не возникло обязанности по внесению арендных платежей после перехода права собственности на эти объекты к муниципальному образованию «Город Курск» (далее – муниципальное образование).

При таких обстоятельствах суд взыскал с общества 191 893 рубля 29 копеек задолженности по арендным платежам лишь за период с 01.07.2008 по 24.07.2008, то есть до момента государственной регистрации перехода права собственности на упомянутое имущество к муниципальному образованию, а также 10 746 рублей 06 копеек пеней за просрочку их внесения.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения решение суда первой инстанции, согласившись с его выводами.

Между тем судами не учтено следующее.

Исходя из пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации также предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Согласно толкованию названных норм права, приведенному в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума от 24.03.2005 № 11), покупатель здания, строения, сооружения, находящихся 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.

Из изложенного следует, что поскольку при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, в силу прямого указания закона, принимая тем самым права и обязанности

арендатора земельного участка, прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка.

Переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к покупателю объекта недвижимости исключает возможность предъявления его прежним собственником требования о расторжении ранее заключенного с ним этого договора, поскольку он продолжает регулировать отношения по пользованию земельным участком уже с новым собственником недвижимости.

Названные положения гражданского и земельного законодательства, предусматривающие переход к покупателю одновременно с правом собственности на недвижимость и права аренды на земельный участок, защищают интересы как покупателя при приобретении им объекта недвижимого имущества, расположенного на чужом земельном участке, так и собственника этого участка, обеспечивая стабильность гражданского оборота и создавая определенность в данных правоотношениях.

Между тем переход к покупателю объекта недвижимости права аренды не исключает согласно пункту 13 постановления Пленума от 24.03.2005 № 11 возможности оформления его прав на земельный участок, существующих на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника недвижимости, посредством внесения в договор необходимых изменений, обусловленных приобретением новым собственником недвижимости статуса арендатора соответствующего участка.

Таким образом, поскольку арендатором земельного участка в связи с покупкой находящихся на нем объектов недвижимого имущества стало муниципальное образование, у судов не имелось оснований для удовлетворения заявленного обществом требования о расторжении договора аренды.

В удовлетворении требования управления о взыскании с общества

арендных платежей за период после возникновения права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества суды отказали правомерно.

Право собственности муниципального образования на здания зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2008, поэтому выводы судов о прекращении обязанности общества по внесению арендных платежей за пользование земельным участком с этой даты являются правильными.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части удовлетворения требования общества.

Так как фактические обстоятельства, имеющие значение для данного спора, суды установили на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но неправильно применили нормы права, Президиум считает возможным принять по делу в соответствующей части новый судебный акт.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Курской области от 14.01.2008 по делу № А35-7422/08-СЗ и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14.04.2009 по тому же делу в части удовлетворения требования о расторжении договора от 21.10.2005 № 78994ю аренды земельного участка общей площадью 11 683 кв. метра с

кадастровым номером 46:29:1 03 134:0009, расположенного по адресу:
г. Курск, 1-й Ольховский пер, д. 7, отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Курский завод
«Аккумулятор» в удовлетворении иска о расторжении договора аренды
земельного участка от 21.10.2005 № 78994ю отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

В.Н. Исайчев