

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18182/13

Москва

15 апреля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего — заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бадиева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Пауля Г.Д., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Торгсбыт» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 26.12.2012 по делу № А40-139999/12-84-1444, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.08.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от Департамента городского имущества города Москвы — Важина А.Н., Левченкова О.Е.;

от внешнеэкономического акционерного общества «Совместный рыболовный флот» – Иванов С.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Торгсбыт» (далее – общество «Торгсбыт») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Департамента земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент) от 23.07.12 № 33-5-8455/12-(0)-1 об отказе в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001091:16, расположенного по адресу: Москва, Рождественский б-р, вл. 9, стр. 1 (далее – спорный земельный участок), а также об обязанности департамента подготовить и направить проект договора аренды этого земельного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено внешнеэкономическое акционерное общество «Совместный рыболовный флот» (далее – общество «Соврыбфлот»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.12.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.08.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения. Суд произвел процессуальную замену департамента на правопреемника – Департамент городского имущества города Москвы.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Торгсбыт» просит их отменить, ссылаясь на нарушение

единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзывах на заявление Департамент городского имущества города Москвы и общество «Соврыбфлот» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как принятые с соблюдением норм материального и процессуального права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, спорный земельный участок ранее был предоставлен департаментом по договору аренды от 27.12.1999 № М-01-015735 (далее – договор аренды) обществу «Соврыбфлот», единственному на тот момент собственнику административного здания по адресу: Москва, Рождественский б-р, вл. 9, стр. 1 (далее – спорное здание) для целей эксплуатации спорного здания и благоустройства территории сроком до 27.12.2024. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Впоследствии общество «Соврыбфлот» продало часть помещений в спорном здании.

Общество «Торгсбыт», являющееся собственником нежилых помещений площадью 937,3 кв. метра в спорном здании, 31.05.2012 обратилось в департамент с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в аренду. Департамент отказал в предоставлении испрашиваемого участка, мотивировав свой отказ следующим: после обращения общества «Торгсбыт» департамент направил в адрес общества «Соврыбфлот» проект дополнительного соглашения к договору аренды с уведомлением о необходимости переоформления земельно-правовых отношений в соответствии с пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса

Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), однако подписанные документы от общества «Соврыбфлот» в департамент не поступали.

Признавая отказ законным, суды указали, что договор аренды не предусматривает возможности заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Вступление в действующий договор аренды новых лиц возможно при согласии арендатора по договору либо, поскольку спорный земельный участок является неделимым, а находящееся на нем спорное здание принадлежит нескольким собственникам, обязательным условием приобретения каждым из собственников здания права аренды на землю является их совместное обращение.

Президиум считает, что выводы судов ошибочны.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 271, пунктов 1, 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса при переходе к другому лицу права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, это лицо 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 собственник.

Пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса предусмотрено, что в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено этим Кодексом, федеральными законами.

Исходя из изложенного, право пользования земельным участком нового собственника недвижимого имущества не зависит от воли предыдущего собственника и иных собственников недвижимого имущества, расположенного на таком участке, а возникает в силу прямого

указания закона в момент государственной регистрации права собственности нового собственника на приобретенный им объект недвижимости. При этом названное право покупателя не умаляется тем обстоятельством, что продавец недвижимого имущества не оформлял право аренды земельного участка.

Следовательно, для оформления права аренды земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника, покупателем недвижимого имущества согласия (совместного волеизъявления) арендатора земельного участка, на котором расположена приобретенная недвижимость, не требуется.

Между тем Президиум приходит к выводу, что заявителем избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Как усматривается из материалов дела, департаментом издано распоряжение от 04.07.2012 № 3474-01 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Торгсбыт», обществу с ограниченной ответственностью «Торгопт» в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка по адресу: Москва, б-р Рождественский, вл. 9, стр. 1 (Центральный административный округ)»; обществу «Соврыбфлот» направлены проект дополнительного соглашения к договору аренды спорного земельного участка и уведомление о необходимости переоформления земельно-правовых отношений.

Таким образом, департамент совершил действия, направленные на рассмотрение обращения общества «Торгсбыт» в рамках своих публично-правовых функций, на что указывают суды в оспариваемых актах. Требование же об изменении действующего гражданско-правового договора между департаментом и иным лицом в процедуре, установленной главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассмотрению не подлежит, в такой ситуации применяется порядок искового производства.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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 города Москвы от 26.12.2012 по делу № А40-139999/12-84-1444, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.08.2013 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Торгсбыт» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

В.Л. Слесарев