



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8472/11

Москва

10 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента земельных ресурсов города Москвы о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.03.2011 по делу № А40-70298/10-135-265 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Департамента земельных ресурсов города Москвы (истца) – Карнаух О.Т., Маркина О.М., Осипов М.А.;

от открытого акционерного общества «АРЗ-3» (ответчика) – Бойко-Великий А.В., Мацуков В.Е., Сорокин Б.В., Строкин В.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «АРЗ-3» (далее – общество) в порядке приватизации приобрело здание площадью 12 004 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, ул. Б. Декабрьская, д. 3 стр. 1.

Московским земельным комитетом (правопродшественником Департамента земельных ресурсов города Москвы, арендодателем; далее – департамент) и акционерным обществом открытого типа «АРЗ-3» (правопродшественником общества, арендатором) заключен договор аренды от 17.04.1995 № М-01-002081 (далее – договор аренды), в соответствии с которым арендодатель сдает, а арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 19 078 кв. метров, расположенный по адресу: Москва, ул. Б. Декабрьская, вл. 3, стр. 1–15, 38 (далее – спорный земельный участок), для эксплуатации существующих административных зданий. Дополнительными соглашениями к указанному договору стороны вносили изменения в части расчета арендной платы.

Департаментом (продавцом) и обществом (покупателем) 18.11.2008 заключен договор № М-01-С00064 купли-продажи спорного земельного участка (далее – договор купли-продажи). Стороны согласовали покупную цену участка в размере 144 473 649 рублей 46 копеек и условие о том, что полная оплата цены должна быть произведена в течение 30 дней с момента заключения договора купли-продажи до государственной регистрации права собственности на упомянутый участок.

Как установлено судами, государственная регистрация права собственности общества на спорный земельный участок до настоящего времени не произведена.

Полагая, что общество обязано вносить арендную плату до государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок, департамент обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованием о взыскании задолженности согласно расчету, представленному суду.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2010 требование удовлетворено в части взыскания с общества задолженности в размере 16 958 344 рублей 61 копейки и 1 502 981 рубля 33 копеек пеней. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2010 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 24.03.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права в части вывода о прекращении обязательства по внесению арендных платежей (иных доводов департамент не приводит), решение суда первой инстанции оставить в силе.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку общество не исполнило своей обязанности по внесению выкупной цены в полном объеме, его обязательства по договору аренды подписанием договора купли-продажи спорного земельного участка не прекращены, при этом до государственной регистрации права собственности договор купли-продажи является незаключенным. Суд, взыскав сумму основного долга в полном объеме, уменьшил на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) сумму неустойки.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, обоснованно указал на то, что несмотря на отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на спорный земельный участок от продавца к покупателю и сохранение в реестре записи о договоре аренды спорного земельного участка договор купли-продажи в соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса является заключенным. На этом основании суды сделали вывод о том, что с момента заключения договора купли-продажи обязательства сторон из договора аренды, включая обязанность арендатора платить арендную плату, прекратились.

При этом, отказывая во взыскании задолженности по арендной плате, суды приняли во внимание, что общество частично исполнило обязательства по оплате выкупной стоимости спорного земельного участка, перечислив ее департаменту, остальная сумма, а также неустойка за просрочку оплаты взысканы с общества в пользу департамента решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-26428/09-9-236, вступившим в законную силу. Спорный земельный участок находится в фактическом владении и пользовании общества, в связи с чем при заключении договора купли-продажи не требовалось составление акта приема-передачи.

Суды апелляционной и кассационной инстанций также сослались на разъяснения, содержащиеся в пунктах 60, 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отметив, что после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности как покупатель, так и продавец не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем.

Таким образом, суды пришли к выводу о том, что с момента заключения между арендодателем и арендатором договора купли-продажи арендованного земельного участка обязательства из договора аренды, включая обязательство по внесению арендной платы, прекращаются.

Между тем судами не учтено следующее.

Земельным законодательством закреплён принцип платности использования земли.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли). В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Покупатель (бывший арендатор) до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с пунктом 1

статьи 1102 Гражданского кодекса возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и статьи 65 Земельного кодекса до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется.

Таким образом, обязательство общества по внесению арендной платы, возникшее из ранее заключенного между сторонами договора аренды, сохраняется до государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.03.2011 по делу № А40-70298/10-135-265 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2010 по названному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов