

В ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЮ

От участника: Держак Лариса Николаевна
125438, Москва, ул. Ботаническая, д.18,
квир. 1, кв. 71

Истец: Администрация городского округа
Клин
141160, МО, г. Клин, ул. К. Маркса,
д.68А

Третье лицо: ООО "Соларрон"
127270, г. Москва, ул. Станционная, д. 4

Кратко изложить причины обязательства
исполнения в законном смысле (ублажи истца)

ЖАЛОБА

19 июня 2018 года Голенищевым районным судом г. Москвы было вынесено решение об отказе в удовлетворении исковых требований Администрации городского округа Клин к Держак Л.Н. о возмещении неосуществленного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

30 ноября 2018 года Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда было вынесено апелляционное определение, в соответствии с которым решение Голенищевского районного суда от 19 июня 2018 года было отменено и вынесено новое решение по делу об удовлетворении искомых требований в полном объеме.

05 марта 2019 года Судья Московского городского суда была вынесено определение об отводе в передаче апелляционной жалобы на рассмотрение судебной коллегии президиума Московского городского суда.

31 мая 2019 года образованном № 4-КФ19-2523 Верховного Суда Российской Федерации было отозвано в передаче апелляционной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Данные судебные акты вынесены с нарушением норм процессуального и материального права и подлежат отмене по ряду оснований.

КРАТКАЯ СУТЬ ДЕЛА

Держак Л.Н. был получен в аренду земельный участок для строительства Мотеля.

После завершения строительства органами местной администрации стали создавать препятствия для завершения проекта и запуска мотеля – без направления каких-либо ву-

вещений (требуемых договором) насчитали многомиллионный долг за аренду (впоследствии, признанный судом незаконным); отказались продлить действие договора аренды (поскольку мотель не достроен); отказались предоставить разрешение на продление срока строительства и ввод здания в эксплуатацию (поскольку срок договора аренды истек).

Многочисленные судебные инстанции принимали противоречащие друг другу судебные решения.

В результате, на настоящий момент, органами местной администрации земельный участок снят с кадастрового учета и на его месте созданы два новых земельных участка, ни один из которых, не затрагивает здание мотеля, но их расположение препятствует доступу к зданию мотеля.

Обжалуемые судебные акты по настоящему делу приняты с множеством противоречий (об этом ниже).

Поскольку администрация отказывает в любых просьбах Деркач Л.Н. и всё делает в противоречие с её интересами, можно сделать вывод, что ряд заинтересованных лиц желает получить почти завершенное здание мотеля в свои руки.

С УКАЗАННЫМ ВЫШЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕМ СОГЛАСИТЬСЯ НЕЛЬЗЯ ПО СЛЕДУЮЩИМ ОСНОВАНИЯМ

1. Обжалуемое определение Мосгорсуда противоречит ранее принятому судебному акту по другому делу.

В Определении от 30.11.18 Московского городского суда записано (стр. 5):

Решением Клинского городского суда от 10 февраля 2016 года в удовлетворении иска Администрации отказано в связи с тем, что Деркач Л.Н. добровольно внесла плату за фактическое пользование земельный участком после окончания договора, в размере предусмотренном договором.

В действительности, в указанном решении (стр. 9, копия прилагается) было записано:

"Поскольку представленный Администрацией Клинского муниципального района расчет задолженности по арендной плате необоснован, об изменении размера арендной платы Деркач Л.Н. арендодателем не уведомлялась, исковые требования Администрации Клинского муниципального района о взыскании с Деркач Л.Н. задолженности по арендной плате и пени не подлежат удовлетворению".

Администрация просила взыскать более 5 миллионов рублей, но суд признал требование об их взыскании незаконным. Поэтому Деркач Л.Н. их не оплачивала.

Таким образом, приведенный довод в определении Мосгорсуда содержит недостоверные сведения, является надуманным.

2. Обжалуемое определение Мосгорсуда противоречит ранее принятому судебному акту по другому делу.

В Определении от 30.11.18 Московского городского суда записано (стр. 5):

При этом суд указал в решении, что повышающий Кд, равный 4,2, который Администрация применила при расчёте, может быть применён с 01 января года, следующего за годом вступления в силу нормативно-правового акта, устанавливающего новый порядок определения размера арендной платы (решения Совета депутатов Клинского муниципального района от 02.02.2015 №7/10), т.е. с 01.01.2016. Суд также учел, что об изменении размера арендной платы Деркач Л.Н. арендодателем не уведомлялась.

В действительности, в указанном решении (стр. 8) было записано:

"Вместе с тем, применение коэффициента Кд 4.2 не предусматривает такой вид разрешенного использования как строительная деятельность." и ниже:

"Как следует из расчетов арендной платы... Администрацией Клинского муниципального района применяется коэффициент Кд 4.2, что, по мнению суда, необоснованно, поскольку указанный... земельный участок Деркач Л.Н. предоставлен для строительства мотеля и никакой иной деятельности на земельном участке сю до настоящего времени не ведется".

Из этого следует, что вступившим в законную силу судебным актом – решением Клинского городского суда от 10.02.16 было установлено, что до завершения строительства мотеля Деркач Л.Н. взыскание арендных платежей (неосновательного обогащения, которое приравнивается к арендным платежам) с коэффициентом Кд 4.2 – является незаконным и не подлежит применению.

3. Обжалуемое определение Мосгорсуда основано на предположениях.

В Определении от 30.11.18 Московского городского суда записано (стр. 5):

При этом данным решением суда подтверждено, что 19 мая 2015 года Управление правового регулирования земельно-имущественных отношений направило ответ Деркач Л.Н. на её заявление, в котором сообщило об имеющейся задолженности, рассчитанной с учётом Кд=4,2.

Таким образом, о повышении Кд с 1,5 до 4, 2 Деркач Л.Н. стало известно в мае 2015 года.

В действительности, в указанном решении (стр. 4) было записано:

"19 мая 2015 года в ответ на обращение Деркач Л.Н. управление правового регулирования земельно-имущественных отношений направило ответ о том, что вопрос о перезаключения договора аренды № 1308 от 19.10.2011г. возможно решить после... погашения задолженности по арендной плате в размере 5 151 023,04 руб., в том числе пени за просрочку платежей в размере 635 400,54 руб."

При этом, указанным решением Клинского городского суда от 10.02.16 было отказано во взыскании вышеуказанной денежной суммы, как рассчитанной незаконно и необоснованно.

Отсюда следует, что указанное письмо никак не может являться законным извещением о повышении Кд с 1,5 до 4,2, о чём указывает Мосгорсуд в обжалуемом определении.

Кроме того, в материалах настоящего дела **ВООБЩЕ ОТСУТСТВУЕТ** указанный документ.

Из этого следует, что обжалуемое определение Мосгорсуда основано на предположениях о содержании письма от 19.05.15, которое не было предметом изучения в судебном разбирательстве и текст которого в материалах дела отсутствует, а в указанном выше решении не содержится.

4. В материалах дела отсутствует какое-либо подтверждение извещения Деркач Л.Н. о повышении Кд до 4,2.

В решении Клинского городского суда от 10.02.16 было установлено, что Деркач Л.Н. о повышении Кд до 4,2 не извещалась (стр. 8).

В решении от 19.06.18 по настоящему делу было также установлено:

"Согласно п. 3.5 договора, размер арендой платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в случае изменения... Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в договоре.

Пункт 4.2.4 договора предусматривает обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 договора.

Доказательств выполнения истцом данных условий договора, истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ, также не представлено.

Данные обстоятельства подтверждаются, в том числе, и решением Клинского городского суда Московской области от 10.02.2016г. ... которым в удовлетворении требований Администрации... о взыскании задолженности по арендной плате и пени отказано, в том числе и по указанным выше основаниям (л.д. 20-25).

Ссылка представителя истца на указанное решение суда, как на способ уведомления Деркач Л.Н. об изменении базовой ставки арендной платы, необоснована, поскольку решение суда не может служить уведомлением о каких-либо событиях".

Таким образом, материалами дела и судебными актами было подтверждено отсутствие какого-либо подтверждения извещения Деркач Л.Н. о повышении Кд до 4,2.

5. Ранее существующий земельный участок был снят с кадастрового учета и разделен на два новых участка.

В Определении от 30.11.18 Московского городского суда записано (стр. 5):

Исходя из утверждений ответчика, коллегия считает, что ответчик Деркач Л.Н. пользуется всем земельным участком площадью 10000 кв.м, который является единым, имеет один кадастровый номер 50:03:0040218:8, находится в границах, указанных в кадастровой карте (плане).

Обращаю внимание: вопрос существования указанного земельного участка судом не исследовался; согласно данным кадастрового учета (копия выписки от 28.12.18 прилагается) ещё 14.03.18 данный земельный участок был снят с кадастрового учёта.

При этом, ранее существующий земельный участок был разделен на два новых участка с кадастровыми номерами: 50:03:0040218:50 и 50:03:0040280:6142 (распечатки с Публичной кадастровой карты прилагаются).

6. Представленные истцом первоначальный и последующий расчёты противоречат друг другу.

Так, в первоначально прилагаемом к иску расчёте (л.д. 5-6, копия прилагается) была учтена оплата Деркач Л.Н. в 4-м квартале 2015 года в размере 251 212 рублей.

В новом расчёте (л.д. 28-29, л.д. 80, копии прилагаются) в графе "оплачено" стоит цифра ноль.

Данное противоречие не было разрешено судом при вынесении обжалуемых судебных актов.

7. Обжалуемое определение Мосгорсуда противоречит сложившейся правоприменительной практике и устанавливает незаконные юридические обстоятельства.

В Определении от 30.11.18 Московского городского суда записано (стр. 5):

По истечении срока аренды ответчиком Деркач Л.Н. земельный участок, освобожденный от здания мотеля, в нарушение п. 6.3 договора аренды истцу не передан.

Истец лишен возможности использования земельного участка по назначению, в том числе по передаче его в аренду другим лицам.

Приведенные доводы основаны на положениях ГК РФ:

"Статья 622. Возврат арендованного имущества арендодателю

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором".

Однако, в данном деле Московский городской суд принял решение в противоречие со сложившейся практикой Верховного Суда РФ.

Так в Определении Верховного Суда РФ от 02.10.2015 N 306-ЭС15-12425 по делу N А65-16153/2014 указано:

«... Кроме того, суды установили, что на спорном земельном участке находится незавершенный строительством объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано за истцом, причем в Едином государственном реестре недвижимости в том, что в данном случае статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть применена в рассмотренном споре, поскольку основания для возникновения во владения объекта по освобождению земельного участка.

Суды указали, что все зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости не подлежит рассмотрению судами при возникновении споров в отношении земельного участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды, что соответствует правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.05.2010 г. № 1066/10.

Иными права применены судами правила...»

Определение Верховного Суда РФ от 12.05.2014 № 305-ЭС14-1617 по делу № А03-14074/2013.

«...Применяя в соответствии со статьей 201.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность действий судебных актов, суд указывает, что изложенные в апелляционных докладах не подтверждают существенные нарушения судом апелляционной инстанцией права, повлиявшие на исход дела, и не являются достаточным основанием для отмены судебных актов в рассмотренном споре.

Как установил суд, основанием для обращения управителя в суд с иском о взыскании арендной платы является неисполнение истцом обязанности по оплате за пользование земельным участком, изложенным во договоре аренды. Управитель, обратившись в суд, также просил возместить соответствующий земельный участок, арендованный обществом.

Судом, отменяя в рассмотренном деле в части возмещения управителем земельного участка, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что данный участок занят объектом недвижимости (инженерно-техническим), принадлежащим собственности общества. Исходя из этого, суды указали, что возмещение данного участка предполагает его освобождение от использования на нем недвижимого имущества, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для применения в данном споре положений статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание возможность фактической передачи управителем земельного участка с находящимся на нем недвижимым имуществом, суды, исходя из принципа единства судьбы земельного участка и недвижимости, суды высшие требования не подлежащие удовлетворению.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных частью 7 статьи 201.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым рассмотренная жалоба может быть признана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не имеется...»

...По истечении срока действия договора предприниматель в отсутствие возражений со стороны администрации продолжил пользоваться земельным участком, что в силу статей 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) послужило основанием для возобновления этого договора на неопределенный срок.

В связи с принятием решения о реконструкции квартала в районе улиц Красноармейская - Карасунская - им. Гоголя - Коммунаров администрация, реализуя право, предусмотренное пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса, направила предпринимателю уведомление от 27.03.2008 N 3509/02-14 об отказе от исполнения договора аренды от 28.12.2000.

Поскольку предприниматель в разумный срок не освободил арендуемый земельный участок и не возвратил его арендодателю в соответствии с положениями статьи 622 Гражданского кодекса, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил, отметив при этом, что договор аренды от 28.12.2000 в силу статьи 610 Гражданского кодекса прекратил свое действие в результате отказа администрации от его исполнения. Следовательно, предприниматель обязан освободить арендуемый им земельный участок от принадлежащего ему объекта вне зависимости от технических характеристик данного имущества.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, оставив принятое им постановление без изменения.

Между тем при рассмотрении настоящего спора суды апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание тот факт, что при предоставлении предпринимателю Аванесян В.Т. земельного участка для эксплуатации павильона как временного строения на нем уже находился торгово-бытовой комплекс, обладающий признаками недвижимости. Так как договор аренды от 28.12.2000 был заключен с предпринимателем Аванесян В.Т. после окончания строительства комплекса, прекращение его действия с учетом подлежащих применению в настоящее время норм статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации само по себе не порождает у ответчика обязанности освободить спорный земельный участок и вернуть его администрации.

Обратившись в суд с указанным иском, администрация, по существу, требовала от предпринимателя произвести снос части строения торгово-бытового комплекса с демонтажем его отдельных конструктивных элементов.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворяя иск, не учли, что поскольку при предоставлении земельного участка предпринимателю Аванесян В.Т. на нем уже находился объект недвижимости, статья 622 Гражданского кодекса не может быть применима к рассматриваемым отношениям и служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка. Иск, удовлетворение которого предполагает снос этого объекта, не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате арендуемого участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды..."

В п. 21 Определения N 304-ЭС16-20773 Верховный Суд РФ указал:

"21. В случае, когда на арендуемом земельном участке, находящемся в публичной собственности, расположен не завершенный строительством объект недвижимости, возведенный на законных основаниях и принадлежащий арендатору, ст. 622 ГК РФ не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению этого земельного участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды.

В 2012 году уполномоченным органом муниципального образования (арендодатель; далее - администрация) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка в целях использования для строительства детского сада. Срок действия договора установлен до 12 марта 2015 г.

На данном земельном участке обществом возведен объект до уровня первого этажа.

В апреле 2015 года администрация направила обществу уведомление об отказе от договора аренды и предложила обществу освободить и передать земельный участок администрации.

Отказ общества освободить земельный участок послужил основанием для обращения администрации в арбитражный суд с иском об освобождении обществом спорного участка на основании ст. 622 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции искивые требования удовлетворены. Суд исходил из прекращения договора аренды с момента истечения срока его действия и отсутствия государственной регистрации обществом права собственности на объект незавершенного строительства с низкой степенью готовности.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Суд пришел к выводу, что возврат земельного участка на основании ст. 622 ГК РФ невозможен, поскольку на нем расположен объект незавершенного строительства, обладающий признаками капитального строения, возведенного на законных основаниях.

Постановлением арбитражного суда округа постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила постановление арбитражного суда округа и оставила в силе постановление суда апелляционной инстанции по следующим основаниям.

Пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ). При

разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Обществом на законных основаниях в соответствии с договором аренды земельного участка и разрешением на строительство на спорном земельном участке возведен объект до уровня первого этажа, поэтому возведенный объект является недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) независимо от государственной регистрации прав на нее.

Следовательно, ст. 622 ГК РФ не может быть применена к рассматриваемым отношениям и служить основанием для возложения на общество обязанности по освобождению земельного участка независимо от того, расторгнут или прекращен договор аренды земельного участка.

Согласно подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Эксплуатация и обслуживание объекта недвижимости возможны только на земельном участке, специально сформированном для этих целей.

В соответствии со ст. 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленным таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2011 г. N 10661/10, принятие публичными органами распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства, следует расценивать как согласие публичного образования, от имени которого они действуют, с размещением на принадлежащем ему земельном участке объекта недвижимого имущества, в то время как возвращение участка предполагает его освобождение от находящегося на нем недвижимого имущества, что нарушает права и законные интересы арендатора.

Сложная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2011 г. N 14381/10, согласно которой прекращение договора аренды, в том числе в связи с отказом от договора со стороны арендодателя, не лишает арендатора права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", истечение срока действия договора аренды земельного участка

не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства.

Таким образом, требования администрации об освобождении земельного участка от объекта недвижимости фактически направлены на необоснованное лишение общества права осуществить государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства в соответствии с п. 4 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Отсюда следует, что у Деркач Л.Н. в действительности отсутствовало обязательство по освобождению земельного участка от здания мотеля, а у истца – нет права по передаче этого земельного участка в аренду другим лицам.

Таким образом, доводы обжалуемого определения Мосгорсуда противоречат сложившейся правоприменительной практике и устанавливают незаконные юридические обстоятельства.

Таким образом, данная норма была применена в обжалуемом решении без проверки позиции Верховного Суда РФ, действующего законодательства и сложившейся правоприменительной практики.

Как разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (пункт 2).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

Приведенные доводы свидетельствуют о противоречии обжалуемых судебных актов нормам закона и отсутствию требуемого законом обоснования.

На основании вышесказанного, руководствуясь ст.ст. 376 - 391 ГПК РФ,

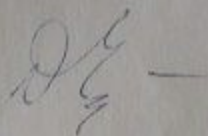
П Р О Ш У :

Вынести определение об отмене определения по делу № 4-КФ19-2523 от 31 мая 2019 года Верховного Суда Российской Федерации и передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

приложение.

1. заверенное судом решение от 19.06.18.
2. Заверенное судом определение от 30.11.18.
3. Заверенное судом определение от 05.03.19.
4. Заверенное судом определение от 31.05.19.
5. Ходатайство о восстановлении процессуального срока.
6. Квитанция об оплате госпошлины.
7. Копия настоящей жалобы – 2 экз.
8. Копия решения суда от 10.02.16.
9. Копия выписки от 28.12.18.
10. Распечатки с Публичной кадастровой карты – 2 шт.
11. Первоначальный расчёт от 20.12.17 – копия.
12. Копия заявления и расчета от 19.06.18.
13. Последующий расчёт от 20.12.17 - копия.

23 июля 2019 года



Л.Н.Деркач