ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
№ 305-ЭС24-9309

г. Москва дело № А40-257853/2023

Резолютивная часть определения объявлена 8 октября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 22 октября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:
председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Борисовой Е.Е., Грачевой И.Л.,
рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда города Москвы от 28 февраля 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. по делу № А40-257853/2023
по иску Департамента городского имущества города Москвы к Потребительскому кооперативу «Ментор Спб» о понуждении к заключению соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка от 14 июня 2011 г. № М-01-035810,

при участии представителя Департамента городского имущества города Москвы Черновой А.Н.

Потребительский кооператив «Ментор Спб», извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направил, дело рассмотрено в порядке статьи 291^{10} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие его представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав представителя Департамента городского имущества города Москвы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Потребительскому кооперативу «Ментор Спб» (далее - кооператив) о понуждении к заключению соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка от 14 июня 2011 г. № М-01-035810.

Арбитражный суд города Москвы избран истцом в качестве компетентного суда на основании статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), предполагающей исключительную подсудность дел по искам о правах на недвижимое имущество, которые предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 28 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г., дело № А40-257853/2023 передано по подсудности в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

При этом суд первой инстанции руководствовался положениями статей 35, 38, 39 АПК РФ, а также разъяснениями, содержащимися в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» и исходил из того, что юридическим адресом ответчика является город Санкт-Петербург, с учетом предмета иска его удовлетворение и принудительное исполнение не повлекут необходимости осуществления каких-либо регистрационных действий, требование о регистрации соглашения истцом не заявлено, в связи с чем исключительная подсудность к настоящему делу не применима.

При таких обстоятельствах, учитывая, что заявленное Департаментом требование носит не вещный, а обязательственный характер, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии оснований для передачи дела по общим правилам подсудности на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Департамент, не согласившись с выводами судов первой и апелляционной инстанций, обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушение судами его процессуального права на рассмотрение дела компетентным судом.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения

норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как установлено судами, иск по настоящему делу подан Департаментом в Арбитражный суд города Москвы в соответствии с правилами исключительной подсудности по месту нахождения земельного участка, о понуждении к заключению договора аренды которого заявлены требования к кооперативу, как собственнику помещения в здании, расположенном на этом земельном участке.

Подсудность дел арбитражным судам определяется по особым правилам, установленным АПК РФ.

По общему правилу иск предъявляется в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по адресу или месту жительства ответчика (статья 35 АПК РФ).

Между тем положениями статьи 38 АПК РФ предусмотрена исключительная подсудность дел по искам о правах на недвижимое имущество, которые предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

При этом перечень исков, приведенный в указанном разъяснении, не является исчерпывающим, поскольку для исков о любых правах на недвижимое имущество установлена исключительная подсудность по месту нахождения этого имущества, о чем Верховный Суд Российской Федерации указал в постановлениях Президиума от 30 ноября 2016 г. № 11ПВ16 и № 14ПВ16.

Как указано в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», на основании части 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в

частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста, о признании права на недвижимое имущество отсутствующим. По месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Аналогичные разъяснения изложены в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество», согласно которым в соответствии с частью 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества. К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста. По месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлечет необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесение записи в Единый государственный реестр прав в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Объектом спора является арендованный земельный участок, право собственности на который принадлежит Департаменту, подавшему исковое заявление по настоящему делу.

При этом требование Департамента направлено на возложение на кооператив обязанности заключить соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка, зарегистрированный в установленном законом порядке в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, и на основании соглашения к которому возникнет право аренды кооператива, обременяющее право истца-арендодателя на недвижимое имущество.

Соглашение к договору аренды также подлежит государственной регистрации в соответствии с пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Таким образом, окончательной целью заявленного в рамках настоящего дела иска является не только понуждение Департаментом кооператива к заключению соглашения к договору аренды, но и государственная регистрация возникновения у ответчика права аренды и соответствующего обременения прав истца на земельный участок, осуществление которых будет произведено в регистрирующем органе по месту нахождения объекта недвижимости.

На основании вышеизложенного судебная коллегия соглашается с заявителем кассационной жалобы о том, что судами первой и апелляционной инстанций допущено нарушение норм процессуального права, регламентирующих правила подсудности, в связи с чем нарушено право Департамента на компетентный суд при рассмотрении настоящего спора в отношении объекта недвижимости, находящегося в городе Москве, ограничение (обременение) прав на который подлежит государственной регистрации.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что выводы судов первой и апелляционной инстанций по настоящему делу нельзя признать законными и обоснованными ввиду принятия судебных актов с существенными нарушениями норм процессуального права, повлиявшими на решение вопроса об избрании компетентного суда, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291^{11} АПК РФ, а дело - направлению в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения по существу.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291^{11}–291^{15} АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

определение Арбитражного суда города Москвы от 28 февраля 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. по делу № А40-257853/2023 отменить.

Дело направить в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения по существу.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья В.В. Попов

Судьи Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева