

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-9064

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 июля 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная топливная компания «Волганефтьхолдинг» (г. Чебоксары) на решение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 15.07.2014, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2014 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.04.2015 по делу № А79-10527/2013

по иску администрации города Чебоксары (далее – Администрация) к обществу с ограниченной ответственностью Торгово-промышленная топливная компания «Волганефтьхолдинг» (далее – Компания) о взыскании 2 916 043 руб. 90 коп.; по встречному иску о признании недействительным договора аренды от 04.03.2004 № 34/2047-К,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, открытого акционерного общества «Промтрактор» (далее – Общество),

установил:

Администрация обратилась в Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Компании о взыскании 2 121 213 руб. 01 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.03.2011 по 30.09.2013, 794 830 руб. 89 коп. пеней за период с

15.04.2009 по 08.10.2013 по договору от 04.03.2004 № 34/2047-К аренды земельного участка.

Компания обратилась со встречным иском к Администрации о признании недействительным договора аренды от 04.03.2004 № 34/2047-К.

Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии решением от 15.07.2014, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.04.2015, взыскал с Компании в пользу Администрации 2 121 213 руб. 01 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.03.2011 по 30.09.2013, 186 209 руб. 86 коп. пеней за период с 21.12.2010 по 08.10.2013, в остальной части первоначального иска и во встречном иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Компания, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить названные судебные акты, принять по делу новый судебный акт, которым отказать в иске Администрации и удовлетворить встречный иск.

Податель жалобы указывает на следующее: суды пришли к неправильному выводу о том, что к Компании не перешло имевшееся у Общества право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположены принадлежащие ей объекты недвижимости, приобретенные у Общества; наличие такого права влечет недействительность договора аренды земельного участка от 04.03.2004; арендодатель в нарушение условий договора незаконно в одностороннем порядке изменил порядок расчета арендной платы.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Компании на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Компания в 2000 году приобрела у Общества объект недвижимости (открытый склад), расположенный на земельном участке по адресу: Чебоксары, Автозаправочный проезд, ранее предоставленном Обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования. Администрация распоряжением от 24.10.2001 № 2453-р изъяла у Общества часть указанного участка площадью 43 387 кв.м и предоставила его Компании для завершения строительства и эксплуатации склада нефтепродуктов. В 2004 года данный участок поставлен на кадастровый учет под номером 21:01:030304:0027, ему установлен вид разрешенного использования «для завершения строительства и эксплуатации склада нефтепродуктов». На данном участке Компания в 2004 году возвела склад приема, хранения и отпуска светлых нефтепродуктов.

На основании обращения Компании Администрация (арендодатель) и Компания (арендатор) заключили на 24 года договор от 04.03.2004 № 34/2047-К аренды указанного земельного участка для завершения строительства и эксплуатации склада нефтепродуктов.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Разделом 5 договора предусмотрена возможность изменения арендодателем в одностороннем порядке арендной платы в случае изменения базовой ставки арендной платы или официально принимаемых коэффициентов к ставкам арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.

За несвоевременное внесение арендной платы договором предусмотрена ответственность Компании в виде пеней.

Администрация, ссылаясь на то, что Компания в период с 01.03.2011 по 30.09.2013 не исполнила обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком, обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

Компания заявила встречный иск о признании указанного договора недействительным, ссылаясь на следующие обстоятельства: спорный земельный участок является частью участка, ранее предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование Общества, у которого Компания купила объекты недвижимости, расположенные на этом участке; поскольку Общество от указанного права не отказывалось, то Администрация не вправе была распоряжаться спорным участком и передавать его в аренду Компании.

Суды трех инстанций удовлетворили в части первоначальный иск и отказали во встречном иске, исходя из следующего.

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным; формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Абзацем вторым пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ, действовавшим до 01.03.2015) за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата; порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства должник обязан уплатить кредитору неустойку.

Поскольку в силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за такие земельные участки и не вправе применять другой размер арендной платы. Независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Расчет размера арендной платы в спорный период Администрация произвела исходя из ставок арендной платы, установленных соответствующими ежегодными нормативными правовыми актами главы Администрации города, дифференцированных по видам разрешенного использования земельного участка.

Поскольку Компания не представила доказательств внесения арендной платы в указанном в иске размере, суды обоснованно взыскали с нее долг и пени с учетом срока исковой давности, о применении которого заявил ответчик.

Суды признали несостоятельными доводы Компании о том, что Администрация была не вправе заключать договор аренды спорного участка и этот участок остался в постоянном (бессрочном) пользовании Общества. Суды указали, что с момента продажи объекта недвижимости, расположенного на указанном участке, Общество в силу статьи 552 ГК РФ и 35 ЗК утратило право пользования этим участком. Поскольку в силу действовавшей до 01.03.2015 статьи 20 ЗК РФ Компания не могла являться субъектом права постоянного (бессрочного) пользования находящимся в государственной собственности земельным участком, с ней был правомерно в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, действовавшей до 01.03.2015, заключен договор аренды спорного участка.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы

судов, основаны на неправильном толковании норм материального права, направлены на переоценку установленных судами обстоятельств, не подтверждают существенных нарушений судом норм процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная топливная компания «Волганефтьхолдинг» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева