

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-10475

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.10.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Комитета по управлению имуществом Курской области на решение Арбитражного суда Курской области от 17.12.2014 (судья Курятина А.А.), постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2015 (судьи Щербатых Е.Ю., Поротиков А.И., Ушакова И.В.) и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.06.2015 (судьи Сорокина И.В., Леонова Л.В., Гриднев А.Н.) по делу № А35-1186/2014,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом Курской области (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Курской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), к обществу с ограниченной ответственностью «Рыбхоз «Спартак» (далее – общество) о внесении изменений в договор аренды от 01.11.1999 № 159-ИК, изложив пункты 4 и 8 в следующей редакции:

«4. Размер и порядок внесения платежей.

4.1. За передаваемое в аренду имущество годовая арендная плата по состоянию на 01.11.1999 составляет 370 800 рублей с учетом НДС, в т.ч. арендная плата – 309 000 рублей, НДС – 61 800 рублей в год (соответственно в месяц арендная плата – 25 750 рублей, НДС – 5150 рублей). Оплата аренды производится арендатором ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным. По истечении указанного срока неоплаченная сумма арендной платы считается недоимкой и взыскивается арендодателем с начислением пени в размере 0,1% от суммы неплатежа за каждый день просрочки. Арендная плата по настоящему договору в полном объеме перечисляется в областной бюджет

по реквизитам: УФК по Курской области (Комитет по управлению имуществом Курской области) ИНН 4629011325 КПП 563201001; р/с 40101810600000010001; ГРКЦ ГУ Банка России по Курской области г.Курска; БИК 043807001; КБК 81211105072 02 0000 120 – арендная плата; ОКАТО 38401000000; НДС перечисляется арендатором ежемесячно самостоятельно в федеральный бюджет.

4.2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные расходы не включается в установленную пунктом 4.1. настоящего договора сумму арендной платы и самостоятельно оплачивается арендатором.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 17.12.2014, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2015 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 09.06.2015, в удовлетворении требований отказано.

Судебные акты мотивированы тем, что заключение договора аренды от 01.11.1999 № 159-ИК без проведения оценки рыночной стоимости арендной платы, само по себе, не является основанием для признания недействительным его условия о размере арендной платы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить и удовлетворить заявленные требования в полном объеме. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

Свои возражения, заявитель жалобы, мотивирует тем, что законом прямо предусмотрена обязанность субъектов Российской Федерации использовать рыночную стоимость объекта оценки при передаче его в аренду.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично субъектам Российской Федерации в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих субъектам Российской Федерации в целях их передачи в аренду.

Кроме того, комитет указал, что согласно пункту 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 (далее – информационное письмо), если в соответствии с законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком (в том числе когда законом или иным нормативным актом установлено, что объект не может быть оценен ниже или выше

стоимости, названной в отчете независимого оценщика), то в случае совершения сделки (издания государственным органом акта, принятия должностным лицом или органом управления юридического лица решения) по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете независимого оценщика, такие сделка и акт государственного органа должны признаваться судом недействительными.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Кодекса, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы комитета по материалам истребованного дела, суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, 01.11.1999 между комитетом (арендодатель) и обществом (арендатор) был заключен договор аренды № 159-ИК имущественного комплекса ОГУП «Рыбхоз «Спартак», расположенного по адресу: Курская обл., Медвенский район, с. Петропавловка, на срок с 01.11.1999 по 01.11.2019.

В соответствии с пунктом 2 договора арендодатель с согласия балансодержателя – ОГУП «Рыбхоз «Спартак» передает, а арендатор принимает: а) в аренду имущественный комплекс, состоящий из зданий, сооружений, машин и оборудования согласно приложению № 2 по балансу на 01.01.1999 балансовой стоимостью 8468,1 тыс. руб.; б) возмездно оборотные средства стоимостью 477,2 тыс. руб. с рассрочкой платежа на 3 года с момента заключения настоящего договора.

Площадь земельного участка, относящегося к арендуемому имущественному комплексу, составляет 152 гектара.

Имущество, сданное в аренду, является государственной собственностью Курской области.

В силу пункта 4.1 договора и приложению № 1 к договору годовая арендная плата установлена в размере 156,8 тыс. руб. в год (без учета НДС) и составляет 100% суммарной годовой амортизации всех видов основных фондов.

В пункте 4.2 договора стороны согласовали сроки внесения арендных платежей и стоимости оборотных фондов.

Имущество, указанное в приложении № 2 к договору аренды, передано арендатору по акту приема-передачи от 01.11.1999.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в ЕГРП произведена запись № 46-15-1/2001-99.

В 2008 году по заявке комитета была проведена техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Курская обл., Медвенский район, Амосовский сельсовет, д.Петропавловка, а в 2013 году зарегистрировано право собственности Курской области на 13 объектов недвижимости (гидротехнические сооружения - плотины и склад) .

По заявке Комитета по управлению имуществом Курской области проведена оценка имущественного комплекса гидротехнических сооружений на предмет определения рыночной стоимости права пользования имуществом на условиях аренды в год по состоянию на 17.07.2013, которая согласно отчету № 17/07/13-А-2 составила 580 657 рублей без НДС или 685 176 рублей с НДС.

Комитет 21.08.2013 направил в адрес общества дополнительное соглашение от 17.07.2013 к договору аренды с измененной на основании вышеуказанного отчета оценщика, ценой арендной платы, измененным перечнем имущества, переданного в аренду обществу, в соответствии с техническим паспортом по состоянию на 15.10.2008.

Ссылаясь на отказ общества от подписания дополнительного соглашения в новой редакции, комитет обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Исследовав по правилам статьи 71 Кодекса представленные доказательства и руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Пунктом 2 статьи 424 Гражданского кодекса установлено, что изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Как следует из материалов дела, пунктами 7.1, 7.2 договора предусмотрено изменение его условий только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и договором. Изменения оформляются дополнительными соглашениями.

Таким образом, подписание дополнительного соглашения к договору, является не обязанностью, а правом арендатора, поскольку договором не

предусмотрены основания для изменения его цены и иных условий по инициативе арендодателя.

Судами установлено, что соглашение сторон об изменении условий договора в порядке пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса не достигнуто, а основания для применения установленного экспертом при проведении судебной экспертизы размера рыночной арендной платы на 01.11.1999 в сумме 320 000 рублей без НДС, с учетом положений пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса, предусматривающего возможность применения измененных условий договора к отношениям, возникшим с 01.11.1999, отсутствуют.

При указанных обстоятельствах, суд пришел к правильному выводу, что заключение договора аренды от 01.11.1999 № 159-ИК без проведения оценки рыночной стоимости арендной платы не является основанием для признания недействительным его условия о размере арендной платы, поскольку по общему правилу органы власти и местного самоуправления при передаче государственного и муниципального имущества в аренду вправе устанавливать размер ставки арендной платы, отличающийся от рыночной стоимости, определенной оценщиком (ниже или выше ее уровня).

Указанные выводы сделаны судами, исходя из фактических обстоятельств дела, при правильном применении норм материального и процессуального права.

Судами также принято во внимание, что в соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя при передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Доводы, приведенные комитетом, были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Комитета по управлению имуществом Курской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова

