

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-12506

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Министерства строительства Самарской области на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.10.2014 (судья Харин Р.С.), постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2015 (судьи Балакирева Е.М., Николаева С.Ю., Романенко С.Ш.) и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.07.2015 (судьи Смоленский И.Н., Королева Н.Н., Гарифуллина К.Р.) по делу № А65-15209/2014,

УСТАНОВИЛ:

Министерство строительства Самарской области (далее – Министерство) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к закрытому акционерному обществу «ЭДС» (далее – общество) о взыскании 10 622 424 рублей 14 копеек основной задолженности за период с 01.01.2012 по 31.12.2013 и 4 696 529 рублей 02 копеек неустойки за период с 11.01.2012 по 31.12.2013.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.10.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 03.07.2015, исковые требования удовлетворены частично: с общества в пользу Министерства взыскано 8 410 033 рубля 80 копеек основного долга за период с 01.01.2012 по 31.12.2013 и 3 718 357 рублей 25 копеек неустойки за период с 11.01.2012 по 31.12.2013. В удовлетворении остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Министерство 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 неправильным применением арбитражными судами положений статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), устанавливающих обязанность арендатора по своевременному внесению арендной платы за пользование арендованным имуществом, в размере, предусмотренном договором, статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

По мнению заявителя, выводы судов не соответствуют правовой позиции, сформированной Верховным Судом Российской Федерации по аналогичным вопросам, изложенной в определении от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, в соответствии с которой, Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582) подлежат применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Как указывает Министерство, Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308 (далее – Постановление № 308) был утвержден Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

Вступившим в законную силу решением от 09.02.2011 Самарского областного суда установлено, что Постановление № 308 принято Правительством Самарской области в рамках предоставленных полномочий и не противоречит Постановлению № 582.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Следовательно, по мнению заявителя, при определении размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, следует руководствоваться соответствующими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления; при определении размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, следует руководствоваться соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), 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 Министерства 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, 30.09.2005 между Комитетом по управлению имуществом города Самары (далее – арендодатель) и обществом (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 012853з, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок, относящийся к категории «земли поселений», имеющий кадастровый номер 63:01:05 10 003:0001, находящийся по адресу: г. Самара, Ленинский район, в границах улиц Самарской, Вилоновской, Садовой в квартале 96, площадью 9 063 кв.м, под завершение строительства жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автомобильной стоянкой.

Согласно пунктам 3.1, 3.2 договора, его условия распространяются на отношения, возникшие между сторонами с 31.03.2005, а срок действия договора истекает 30.03.2008.

В соответствии с разделом 4 договора арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 3.1 договора. Арендатор обязался вносить арендную плату

за право пользования участком в размере, определенном в соответствии с расчетом арендной платы. Арендная плата может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер платы за пользование землей. Новая величина арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом в порядке, установленном пунктом 5.2 договора. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый месяц не позднее десятого числа текущего месяца и обязан ежеквартально производить сверку платежей путем предоставления в Комитет платежных документов. Неиспользование земельного участка арендатором не является основанием невнесения арендной платы.

Об изменении размера арендной платы за землю арендатору сообщается путем опубликования соответствующей информации в газете «Самарская газета».

В соответствии с разделом 6 договора арендатор обязался своевременно и полностью выплачивать арендодателю арендную плату в размере и в порядке, определенном договором; использовать участок в соответствии с видом разрешенного использования и условиями его предоставления; в случае передачи прав на объект, расположенный на участке, в десятидневный срок уведомить арендодателя заказным письмом; после прекращения действия договора в двухнедельный срок передать участок арендодателю пригодным для дальнейшего использования по акту приема-передачи участка; предоставить арендодателю поручение банку о списании денежных средств в бесспорном порядке с расчетного счета арендатора в пользу арендодателя.

За просрочку арендных платежей начисляется пеня в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

На основании акта приема-передачи от 30.09.2005 спорный земельный участок передан арендатору.

Расчет арендной платы произведен сторонами на три года, с учетом дополнительных последующих начислений.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение обязанности по внесению арендных платежей, министерство (правопреемник комитета) обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

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

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса).

Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса 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,

Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Статьей 66 Земельного кодекса предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон 137-ФЗ) Постановлением № 308 был утвержден Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

Решением Самарского областного суда от 09.02.2011 и Определением Верховного Суда Российской Федерации от 27.04.2011 № 46-Г11-13 названное Постановление № 308 признано не противоречащим действующему законодательству, в частности основным принципам, закрепленным в Постановлении № 582.

Выводы судов о том, что в рассматриваемом случае при расчете стоимости арендной платы не подлежит применению Постановление Правительства Самарской области № 308, поскольку в соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума от 17.12.2013 № 10782/13, необходимо руководствоваться Постановлением № 582, является ошибочным.

Постановление № 582 утверждает порядок определения размера арендной платы, а также условий и сроков ее внесения только за использование земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

В отношении земель муниципальной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена, нормы Постановления № 582 распространяются в части утверждения основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данный подход соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, от 27.08.2015 № 309-ЭС14-7950, от 21.09.2015 № 303-КГ15-6224, от 05.10.2015 № 303-ЭС15-5991, в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 и в Обзоре практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015),

утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 (вопрос № 7).

Ошибочные выводы судов первой и апелляционной инстанции, в данном случае, не привели к принятию неправильного судебного акта, поскольку размер арендной платы был рассчитан судами на основании пункта 15 статьи 3 Закона 137-ФЗ, в связи с тем, что земельный участок предоставлялся обществу с предварительным согласованием места его размещения.

В соответствии с пунктом 15 статьи 3 Закона 137-ФЗ до 30.12.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий:

соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004;

соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

До 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 01.10.2005 не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства, может быть заключен на срок не более чем пять лет.

Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства, прекращается в случае, если лицо, которому предоставлен земельный участок, или лицо, к которому перешли права и обязанности по такому договору, по истечении шести месяцев с даты заключения договора аренды не получило в установленном порядке разрешение на строительство.

Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства или лицу, к

которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

в размере не менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

в размере не менее пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Кодекса представленные доказательства и руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды, проверив и скорректировав расчет Министерства, частично удовлетворили заявленные требования.

В рассматриваемом случае суды правильно руководствовались методикой расчета арендных платежей, установленной Законом 137-ФЗ, поскольку земельный участок предоставлялся обществу по договору аренды от 30.09.2005 № 012853з с предварительным согласованием места его размещения и следовательно, регулирование спорных отношений осуществляется в соответствии с пунктом 15 статьи 3 названного закона.

Доводы кассационной жалобы Министерства не свидетельствуют о существенном нарушении судами норм материального права; выражают несогласие с произведенной судами оценкой доказательств и фактических обстоятельств дела.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Министерства строительства Самарской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова