

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-15559

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРОС» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.12.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.08.2015 по делу № А56-14324/2014,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению городским имуществом (правопреемник Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга; далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРОС» (далее - Общество) о взыскании по договору от 12.08.2011 № 16/ЗКС-000088 аренды земельного участка на инвестиционных условиях 2 736 080 руб. 71 коп. задолженности по арендной плате за период с 29.09.2013 по 28.02.2014 и 180 526 руб. 12 коп. пеней за просрочку платежа по состоянию на 18.02.2014. Делу присвоен номер А56-14324/2014.

Комитет обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Обществу о взыскании по указанному договору аренды 1 100 881 руб. 87 коп. задолженности за период с 01.03.2014 по 30.04.2014 и 44 536 руб. 56 коп. пеней за просрочку платежа по состоянию на 05.05.2014. Делу присвоен номер А56-30954/2014.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.05.2014 указанные дела объединены в одно производство, делу присвоен номер А56-14324/2014.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее - КЭиО).

Решением суда первой инстанции от 30.12.2014 исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2015, постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.08.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Заявитель жалобы не согласен с выводом судов о недоказанности ответчиком наличия обстоятельств для применения в расчете арендной платы по истечении срока строительства коэффициента 10.1 в соответствии с пунктом 3.1.1 Положения о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы, являющегося приложением № 1 к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее - Положение о порядке определения базовых ставок арендной платы).

При этом заявитель указывает, что отказ ГРО «Петербурггаз» в подключении объекта к городским сетям газоснабжения в срок действия договора аренды не позволил Обществу реализовать проект в срок и явился существенным изменением условия реализации проекта (аренды участка), однако данному обстоятельству судами не дана правовая оценка.

Заявитель жалобы полагает, что суды применили необоснованно узкое толкование в отношении допустимых доказательств невозможности реализации инвестиционного проекта ввиду ненадлежащей передачи инвестору земельного участка либо невозможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и электрическим сетям, ограничив перечень таких доказательств заключениями Комитета или КЭиО.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.09.2015 по делу № А56-62400/2014 признано недействительным постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.08.2014 № 769 «О признании утратившим силу постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2011 № 852», в связи с чем, по мнению заявителя, являются неправомерными все действия и акты органов государственной власти Санкт-

Петербурга, предшествовавшие и направленные на принятие незаконного постановления.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

Между тем таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как следует из судебных актов, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2011 № 852 Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 12.08.2011 № 16/ЗКС-000088 аренды на инвестиционных условиях земельного участка площадью 67 381 кв. м с кадастровым номером 78:40:19101:4, расположенного по адресу: Петродворцовый р-н, г. Петергоф, Нижняя дор., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Чайковского), для осуществления инвестиционного проекта по строительству крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительный комплекс) в рамках проведения работ по регенерации историко-градостроительной среды.

Договор действует до 28.09.2013 и вступает в силу с момента его заключения.

Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.10.2011.

Земельный участок передан Обществу по акту приема-передачи от 12.08.2011.

Размер арендной платы, порядок и сроки ее внесения установлены сторонами в разделе 4 договора аренды.

Общая сумма подлежащей перечислению арендатором арендной платы за период действия договора составляет 12 200 000 руб. (пункт 4.1).

Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1, осуществляется арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 4.3.1 договора.

Согласно пункту 8.3 договора за нарушение условий оплаты арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с пунктом 5.1 началом реализации инвестиционного проекта является 12.08.2011.

Пунктом 5.2 договора аренды установлен следующий порядок реализации инвестиционного проекта: первый этап - начало строительства объекта в рамках проведения работ по регенерации историко-градостроительной среды - до 28.06.2012; второй этап - производство строительных и иных работ,

необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, - до 28.09.2013.

Договор аренды после 28.09.2013 был возобновлен на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение Обществом обязательств по внесению арендной платы, Комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды руководствовались статьями 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 9 Закона Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», статьей 2 Закона Санкт-Петербурга от 05.12.2007 № 608-119 «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга», пунктом 1-1 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» (в редакции постановления от 29.05.2013), пунктами 5.1, 5.3.2.4 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, пунктом 3.1.1 Положения о порядке определения базовых ставок арендной платы.

Установив отсутствие доказательств перечисления Обществом арендной платы за пользование земельным участком в спорный период, а также доказательств, подтверждающих наличие оснований для применения льготного порядка исчисления размера арендной платы, суды пришли к выводу о том, что размер арендной платы за земельный участок, используемый Обществом за пределами установленного договором аренды срока реализации инвестиционного проекта, подлежит исчислению исходя из установленной договором арендной платы, в связи с чем удовлетворили иск о взыскании задолженности и пеней в заявленном размере.

Отклоняя доводы Общества о наличии периода, в течение которого невыполнение условия об окончании срока реализации инвестиционного проекта было обусловлено ненадлежащими передачей объекта недвижимости инвестору и обеспечением сроков подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и электрическим сетям, суды исходили из того, что из заключения КЭиО от 22.08.2013 № 15-5231/13-3-1 следует, что период, в течение которого инвестор не мог надлежащим образом выполнять свои

обязанности, отсутствует; Общество неоднократно изменяло проектную документацию, с окончательным вариантом определилось за пределами срока реализации инвестиционного проекта. Между тем, до заключения спорного договора аренды Обществу были выданы технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и электрическим сетям объекта капитального строительства, соответственно, Обществу было известно об условиях подключения, о сроках их действия, о возможности изменения параметров технических условий по истечении срока их действия. По заявкам Общества в связи с изменением проекта, истечением срока действия ранее выданных технических условий, были выданы новые технические условия подключения.

При таких обстоятельствах суды указали на отсутствие оснований, позволяющих сделать вывод о том, что невыполнение Обществом условия об окончании срока реализации инвестиционного проекта связано исключительно с действиями (бездействием) организаций инженерно-энергетического комплекса Санкт-Петербурга в части соблюдения ими установленных сроков и порядка выдачи технических условий, заключения договоров о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим и газораспределительным сетям.

Доводы, изложенные заявителем в кассационной жалобе, были предметом исследования судов и им дана надлежащая правовая оценка. Иная оценка заявителем фактических обстоятельств дела и иное толкование им положений закона не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки и не свидетельствует о существенных нарушениях судами норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРОС» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова