

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-17906

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Абдуллаева Ханаглана Гашим оглы на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.10.2015 по делу № А55-29754/2014,

установила:

индивидуальный предприниматель Абдуллаев Ханаглан Гашим оглы (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к мэрии городского округа Тольятти (далее – мэрия) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301174:4637, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, северо-западнее жилого дома по ул. Победы, 23, в котором просит:

«пункт 2.2 договора изложить в следующей редакции:

«Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащей перечислению арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями настоящего договора. Годовой размер арендной платы, учитывая то обстоятельство, что арендатор является инвалидом 1 группы, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 составляет 0,01% от его кадастровой стоимости.

Размер арендной платы за земельный участок в год составляет 358.81 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 3 588 145,02 руб.

Кадастровая стоимость может быть изменена в результате проведения

государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которая проводится в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года, и результата которой доводятся до Арендатора через средства массовой информации (газета «Волжская коммуна») и размещаются Арендодателем на официальном сайте г.о. Тольятти (www.tgl.ru)».

Пункт 2.3 из договора исключить».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 14.05.2015 урегулированы разногласия, возникшие между предпринимателем и мэрией при заключении договора аренды указанного земельного участка следующим образом:

Пункт 2.2 договора в редакции арендодателя по тексту договора дополнен абзацем вторым следующего содержания: «При этом арендная плата рассчитывается с учетом особенностей, установленных абзацем 4 подпункта «а» п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, а именно: арендная плата уплачивается по ставке 0,01% кадастровой стоимости земельного участка в год в отношении арендной платы, равной размеру налогового вычета, установленного налоговым законодательством для инвалидов 1 группы (подпункт 2 пункта 5 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации).

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2015 решение от 14.05.2015 изменено, по делу принят новый судебный акт.

Суд апелляционной инстанции изложил пункт 2.2. в следующей редакции: «Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению Арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями настоящего Договора. Годовой размер арендной платы определяется посредством умножения размера арендной платы за единицу площади, рассчитанной по формуле, приведенной в пункте 2.3 с учетом применения коэффициента инфляции (Ки) и удельного показателя кадастровой стоимости, на площадь земельного участка, указанную в пункте 1.2.3. настоящего договора».

Пункт 2.3. изложен в следующей редакции: «Размер арендной платы за 1 (один) квадратный метр земельного участка в год составляет 1583,71 руб. и рассчитывается по формуле:

$A = \text{Скад} * \text{Ка} * \text{Кв} * \text{Кпр} * \text{Ки}$, где:

Скад - значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, равное 9130,14 руб. за 1 кв. м в год, рассчитанное путем деления кадастровой стоимости земельного участка, равной 3588145,02 руб. на площадь земельного участка, указанную в п. 1.2.3. настоящего договора.

Удельный показатель кадастровой стоимости может быть изменен в

результате проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которая проводится в порядке, установленном действующим законодательством РФ, не реже одного раза в 5 лет, и результаты которой доводятся до Арендатора через средства массовой информации (газета «Волжская коммуна») и размещаются Арендодателем на официальном сайте мэрии г.о. Тольятти (www.tgl.ru);

Ка - коэффициент категории арендатора, равный - 1;

Кв - коэффициент вида использования земельного участка: «Земельные участки под модульными павильонами, киосками», равный - 0,1652;

Кпр - коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, равный - 1.

Коэффициент категории арендатора установлен постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308.

Коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти».

Коэффициент категории арендатора доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Волжская коммуна». Коэффициент инфляции на соответствующий расчетный год, коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Городские ведомости» и размещаются на официальном сайте мэрии г.о. Тольятти (www.tgl.ru)).

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 28.10.2015 постановление от 13.08.2015 оставлен без изменения.

В кассационной жалобе предприниматель указывает на допущенные судами существенные нарушения норм права, повлиявшие на исход дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней 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 изложенные в кассационной жалобе доводы, материалы дела и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, надлежит руководствоваться действующим региональным нормативным актом, принятым в пределах полномочий субъекта Российской Федерации и регулирующим соответствующие земельные отношения, который в установленном порядке не признан противоречащим действующему законодательству, в рассматриваемом случае - Методикой определения размера арендной платы, установленной постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308, а также в соответствии с решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти», постановлением Правительства Самарской области от 10.12.2008 № 473 «Об утверждении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области». Применение при расчете арендной платы Правил определения размера арендной платы за земли, находящиеся в федеральной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, является неправомерным, поскольку указанные правила применяются только для определения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Исходя из того, что земельный участок предоставлен для оказания услуг розничной торговли, питания, истец осуществляет предпринимательскую деятельность, установив отсутствие в материалах дела доказательств отнесения истца к категории лиц, имеющих право при определении коэффициента арендатора на применение льготного коэффициента 0,01 от кадастровой стоимости земельного участка, суд апелляционной инстанции изложил пункт 2.2 договора в оспариваемой истцом редакции.

Суд округа выводы суда апелляционной инстанции поддержал.

Доводы заявителя не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья,

определил:

отказать индивидуальному предпринимателю Абдуллаеву Ханаглану Гашим оглы в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г.Попова