

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС15-17936

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «В-ЛАЗЕР» на постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015 (судьи Ветошкевич А.В., Сеницына С.М., Култышев С.Б.) и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.09.2015 (судьи Лесненко С.Ю., Гребенщиков С.И., Новикова С.Н.) по делу № А51-28783/2014 Арбитражного суда Приморского края,

### УСТАНОВИЛ:

Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «В-ЛАЗЕР» (далее – общество «В-ЛАЗЕР») о взыскании 56 529 851 рубля 34 копеек задолженности по договору аренды земельного участка от 05.07.2004 № 02-002066-Ю-Д-1845, из которых: 36 852 377 рублей 80 копеек основного долга и 19 677 473 рубля 54 копейки неустойки за период с 25.10.2011 по 17.09.2014 (требования изменены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 26.12.2014 с общества «В-ЛАЗЕР» в пользу департамента взыскано 3 410 257 рублей 69 копеек основного долга и 335 048 рублей 56 копеек неустойки; в удовлетворении остальной части иска отказано.

Суд первой инстанции исходил из того, что расчет задолженности, представленный департаментом, противоречит Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах

определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (далее – Постановление № 582), в связи с чем, применил указанное постановление к спорным правоотношениям.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.09.2015, решение суда первой изменено: с общества «В-ЛАЗЕР» в пользу департамента взыскано 56 037 867 рублей 11 копеек, из которых: 36 382 293 рубля 70 копеек основной долг и 19 655 573 рубля 41 копейка пени; в удовлетворении исковых требований в остальной части отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «В-ЛАЗЕР» просит состоявшиеся по делу постановления апелляционного и окружного судов отменить и направить дело а новое рассмотрение. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Заявитель указывает, что арендная плата за пользование спорным земельным участком должна рассчитываться исходя из 2% ставки от кадастровой стоимости, применяющейся в отношении земельных участков, передаваемых в аренду в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

По мнению ответчика при расчете арендной платы не должны применяться Постановление Администрации Приморского края от 19.03.2009 №71-па»О порядке определения размера арендной платы, а также о порядке, условиях и сроках несения арендной платы использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Приморского края «, Постановление Администрации Приморского края от 30.12.2010 №437-па» О результатах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Приморского края, Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108» О земельном налоге в городе Владивостоке», от 30.09.2011 №396 «Об установлении и корректирующего и функционального коэффициентов, применяемой при расчете арендной платы за землю в городе Владивостоке», от 19.06.2013 №124»Об установлении корректирующего и функционального коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы в городе Владивостоке.»

Вместе с тем Постановлением Администрации Приморского края от 19.03.2009 №71-па»О порядке определения размера арендной платы, а также о порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена , на право аренды таких земельных участков, годовой размер арендной платы составляет два процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. На момент передачи застройщиком прав на построенное здание универсама дольщикам и внесении записи о регистрации права собственности в ЕГРП земельный участок принадлежал застройщику на праве

постоянного бессрочного пользования, в связи с чем и дольщики, по мнению заявителя, приобрели право постоянного бессрочного пользования на участок, находящейся под зданием.

Вывод апелляционного суда о не возникновении у индивидуального предпринимателя Постовалова Б.В. и ЗАО ПК»Реал» права постоянного бессрочного пользования земельным участком, на котором находится построенное здание универсама ввиду отсутствия ранее зарегистрированного права собственности на здание за ООО»Владстройзаказчик» противоречит, как указывает заявитель пункту 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25»О применении судами некоторых положений раздела 1 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Общество «В-ЛАЗЕР» полагает, что к нему на основании статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и статей 268, 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) перешло от прежнего правообладателя (застройщика объекта недвижимости) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, которое впоследствии было переоформлено обществом «В-ЛАЗЕР» на право аренды по договору от 05.07.2004.

Также заявитель указывает, что департамент признавал отсутствие долга у общества «В-ЛАЗЕР», ввиду некорректного расчета суммы образовавшейся задолженности.

Кроме того, заявитель полагает, что у суда апелляционной инстанции отсутствовало право производить самостоятельный расчет долга.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 заявителя, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 24.08.1998 между муниципальной фирмой «Владстройзаказчик» (заказчик), закрытым акционерным обществом ПКАК «Риал» (далее – общество «Риал») и предпринимателем без образования юридического лица Постоваловым Б.В. (далее – предприниматель; дольщики) был заключен договор долевого участия в капитальном строительстве отдельно стоящего здания универсама в составе стройки «жилых домов по Океанскому проспекту в городе Владивостоке» общей площадью 3 712,41 кв.м. По условиям сделки заказчик по окончании строительства объекта передает его в

совместно-долевою собственностью дольщиков в пропорциях согласно договору простого товарищества (Приложение № 1).

По условиям договора простого товарищества от 23.08.1998 общество «Риал» и предприниматель обязались путем объединения своих вкладов совместно действовать без образования юридического лица в целях осуществления совместного капитального строительства универсама с долей участия 2 250 рублей (5%) и 45 000 рублей (95%), соответственно.

По состоянию на 19.09.1996 земельный участок с кадастровым номером 2:025:0420:049 общей площадью 31 122 кв.м, расположенный в районе Океанского проспекта в г.Владивостоке, предоставлен на праве бессрочного (постоянного) пользования Муниципальной строительно-производственной коммерческой фирме «Владстройзаказчик».

Актом от 21.11.2003 законченный строительством объект «Группа жилых домов по Океанскому проспекту. Отдельно стоящий магазин» общей площадью 6 434 кв.м принят в эксплуатацию.

Между муниципальной строительно-производственной коммерческой фирмой «Владстройзаказчик», обществом «Риал» и предпринимателем 26.11.2003 было заключено соглашение о результатах реализации договора долевого участия в капитальном строительстве от 24.08.1998, на основании которого в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 16.12.2003 сделаны записи о праве общей долевой собственности предпринимателя (доля в праве 999/1000) и общества «Риал» (доля в праве 1/1000) в отношении здания – универсама общей площадью 6 434 кв.м (лит. А), расположенного по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 52А.

Постановлением Администрации г. Владивостока от 18.12.2003 № 3005 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования муниципальной строительно-производственной коммерческой фирмы «Владстройзаказчик» земельным участком площадью 31 122 кв.м в районе Океанского проспекта в г.Владивостоке на основании добровольного отказа. Указанной организации предоставлено право аренды сроком на 5 лет земельного участка площадью 26 433 кв.м из земель поселений в районе Океанского проспекта в г.Владивостоке, 52-58, для завершения строительства группы жилых домов и отдельно стоящего магазина.

В результате последовательных сделок (договоры купли-продажи от 25.05.2004 и от 30.06.2004) право собственности на 1/1000 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости – здание универсама перешло к предпринимателю.

Постановлением Администрации г. Владивостока от 03.06.2004 № 1368 в соответствии со статьями 11, 29, 36 Земельного кодекса обществу «Риал» и предпринимателю, являющимся сособственниками здания универсама согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 16.12.2003, предоставлен в аренду сроком на 25 лет земельный участок из земель поселений площадью 7 163 кв.м, расположенный по адресу: г.Владивосток, Океанский проспект, 52А, для дальнейшей эксплуатации здания универсама.

После этого Администрация г. Владивостока по договору аренды от 05.07.2004 № 02-002066-Ю-Д-1845 предоставила обществу «Риал» и предпринимателю в пользование земельный участок с кадастровым номером 25:28:02 00 05:0009 площадью 7 163 кв.м из земель поселений, находящийся по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 52А, для использования в целях дальнейшей эксплуатации здания универсама сроком с 03.06.2004 по 02.06.2029.

Земельный участок передан арендаторам по акту приема-передачи от 03.06.2004. Договор аренды земельного участка зарегистрирован в установленном законом порядке 23.08.2004.

Согласно кадастровому паспорту участок предоставлен из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В пункте 3.1 договора сторонами согласована арендная плата с коэффициентами 2,25 по отношению к действующей в текущем году базовой ставке арендной платы, что составляет 259 485 рублей 86 копеек за первый календарный год (по 31.12.2004) согласно прилагаемому расчету, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Как следует из пункта 3.2 договора, размер арендной платы изменяется ежегодно в связи с принятием соответствующего нормативного акта об изменении базовой ставки арендной платы, без внесения изменений в настоящий договор. В этом случае исчисление и уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании расчетов, производимых финансовым управлением администрации г.Владивостока, исходя из действующей в текущем году базовой ставки арендной платы с применением коэффициента, установленного в пункте 3.1 договора.

Между предпринимателем (арендатор 1) и обществом «В-ЛАЗЕР» (арендатор 2) 31.08.2011 было заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 05.07.2004 № 02-002066-Ю-Д-1845, по условиям которого арендатор 1 передал арендатору 2 все права по этому договору в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:02 00 05:0009 с учетом соглашения о передаче прав и обязанностей, заключенного между обществом «Риал» и предпринимателем 25.08.2004.

Права и обязанности арендатора по договору аренды переходят к арендатору 2 в момент внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке 25.10.2011.

В ходе общего собрания участников общества «В-ЛАЗЕР» 29.07.2011 было принято решение, оформленное протоколом № 07/11 внеочередного общего собрания, увеличить уставный капитал общества до 13 152 500 рублей путем внесения участником Постоваловым Б.В. дополнительного (неденежного) вклада в виде имущества: здания универсама общей площадью 6 482 кв.м (лит.А), расположенного по адресу: г.Владивосток, Океанский проспект, 52А.

На основании протокола от 29.07.2011 № 07/11 зарегистрировано право собственности общества «В-ЛАЗЕР» на указанное здание универсама, о чем 28.09.2011 выдано свидетельство о государственной регистрации права, а в ЕГРП сделана соответствующая запись.

Письмом от 12.03.2014 № 20/04/07-12/7637 департамент направил в адрес общества «В-ЛАЗЕР» предупреждение о наличии задолженности по арендной плате по состоянию на 05.03.2014.

Поскольку обществом «В-ЛАЗЕР» не было исполнено в добровольном порядке обязательство по погашению образовавшейся задолженности, департамент обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, изменил решение суда первой инстанции, удовлетворив заявленные требования в оспариваемом размере, правомерно исходя из того, что в отношении спорного земельного участка, право государственной собственности на которое не разграничено, не применимы ставки арендной платы, установленные Постановлением № 582 для земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В соответствии с пунктами «в», «г», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничения государственной собственности, а также земельное законодательство.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным.

Пунктом 4 статьи 22 Земельного кодекса установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

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) 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.

Во исполнение Закона № 137-ФЗ, а также соответствующих положений Земельного кодекса Российской Федерации администрацией Приморского края 19.03.2009 принято постановление № 71-па «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края» (далее – Постановление № 71-па), которым в формулу расчета размера арендной платы за использование расположенных на территории Приморского края земельных

участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности, была включена кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка.

Ставка арендной платы за использование расположенных на территории Приморского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установлена, согласно подпункту «а» пункта 1 названного постановления администрации, равной ставке, принятой для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, которая для земельных участков из земель населенных пунктов города Владивостока установлена в размере 1,5 процентов (подпункт 2 пункта 3 Приложения «О земельном налоге в городе Владивостоке», утвержденного Решением Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108).

Впоследствии в целях актуализации кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Приморского края, в 2010 году проведена новая кадастровая оценка земель населенных пунктов Приморского края и государственная кадастровая оценка земельных участков в их составе, результаты которой утверждены постановлением Администрации Приморского края от 30.12.2010 № 437-па и опубликованы в специальном выпуске «Приморской газеты».

При таких обстоятельствах, установив, что порядок и методика определения размера арендной платы, установленная Администрацией Приморского края, не противоречат основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предусмотренным Постановлением № 582, у апелляционного суда, с выводами которого согласился суд округа, имелись правовые основания для удовлетворения требований в оспариваемом размере, с учетом правильного применения тарифных ставок, установленных соответствующим муниципальным образованием.

При этом суды апелляционной и кассационной инстанций обоснованно отклонили довод общества о том, что размер арендной платы должен устанавливаться в пределах двух процентов кадастровой стоимости земельного участка-ставки, предусмотренной в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды (пункт 2 статьи 3 Вводного закона), поскольку договор аренды, согласно Постановлению Администрации города Владивосток от 03.06.2004 №1368 заключался в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, а не в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Доводы, приведенные обществом «В-ЛАЗЕР» не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход разрешения дела.

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

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

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

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова