

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-20121

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Невинномысский автосервис» (г.Невинномысск) на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 02.06.2015, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.10.2015 по делу № А63-5825/2014 по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска (далее – комитет) к обществу с ограниченной ответственностью «Невинномысский Автосервис» (далее – общество) о взыскании 998 411 рублей 36 копеек задолженности по арендной плате и 65 565 рублей 50 копеек пеней,

установила:

решением Арбитражного суда Ставропольского края от 02.06.2015, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.10.2015, иск удовлетворен частично. С общества в пользу комитета взыскано 998 411 рублей 36 копеек долга по арендной плате и 397 рублей 09 копеек пеней, в остальной части в удовлетворении требований отказано. В доход федерального бюджета с общества взыскано 10 439 рублей 26 копеек государственной пошлины.

В кассационной жалобе общество ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права.

Жалоба подлежит рассмотрению в порядке кассационного производства по правилам, установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 жалобе доводы 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.

Судом установлено, что на основании постановления главы администрации города Невинномысска от 13.09.1994 № 891 Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Невинномысска и АОЗТ «Невинномысский Автосервис» (правопреемники сторон) в этот же день заключен договор аренды земельного участка площадью 14 820 кв. м сроком на 30 лет для производственной деятельности.

В дополнительных соглашениях от 03.07.2002 № 2, от 29.03.2005 № 5 и от 22.03.2006 № 6 стороны согласовывали порядок изменения размера арендной платы по договору аренды.

В частности дополнительным соглашением от 22.03.2006 № 6 стороны определили, что с 01.01.2006 ставка арендной платы применяется в процентах от кадастровой стоимости в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Ставропольского края, утвержденного постановлением Правительства Ставропольского края от 28.01.2004 № 6-п. Указанным соглашением также уточнен вид разрешенного использования («для эксплуатации производственной базы») земельного участка в соответствии с постановлением главы города Невинномысска от 07.02.2006 № 220 («под предприятием автосервиса»).

Претензией от 05.05.2014 № 2588/27 комитет предложил обществу оплатить задолженность по договору аренды.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение обществом в период с 01.01.2013 по 31.03.2014 обязательств по указанному договору аренды (с учетом дополнительных соглашений), комитет обратился в суд с иском по настоящему делу.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

пришел к выводу, что договор аренды действовал в спорный период в редакции подписанных сторонами дополнительных соглашений.

Несмотря на то, что Земельный кодекс Российской Федерации вступил в силу после заключения договора аренды, дополнительными соглашениями от 29.03.2005 № 5 и от 22.03.2006 № 6 стороны изменили методику расчета арендной платы, установив ее исчисление в процентах от кадастровой стоимости. Пунктом 2 соглашения от 29.03.2005 № 5 также предусмотрено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в одностороннем порядке без внесения изменений в договор аренды в случае изменения ставок, установленных нормативными правовыми актами.

Проверив и признав верным расчет истца размера арендной платы за 2013 год на основании кадастровой стоимости земельного участка, определенной в соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 28.12.2006 № 176-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений города-курорта Ессентуки, городов Невинномыска, Ставрополя», а также с учетом действовавших в спорный период ставок арендной платы, суд, учитывая внесенные обществом платежи и руководствуясь пунктом 4 статьи 22, пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, удовлетворил требование комитета, взыскав с общества 998 411 рублей 36 копеек долга по арендной плате.

Довод ответчика о неправомерном применении комитетом в расчете исковых требований условий дополнительных соглашений к договору аренды, не прошедших государственную регистрацию, отклонен судами со ссылкой на разъяснения, изложенные в пункте 14 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», в пунктах 2 и 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенным».

Изложенные в жалобе доводы 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 обществу с ограниченной ответственностью «Невинномысский автосервис» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.