

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС15-19714

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» на решение Арбитражного суда Свердловской области от 18.03.2015 (судья Евдокимов И.В.), постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 (судьи Голубцова Ю.А., Зеленина Т.Л., Панькова Г.Л.) и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.10.2015 (судьи Беляева Н.Г., Лазарев С.В., Платонова Е.А.) по делу № А60-37900/2014

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Екатеринбурга (Земельный комитет) (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» (далее – общество «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ») о взыскании задолженности по арендным платежам в размере 1 250 939 рублей 69 копеек за период с 01.02.2013 по 31.01.2014 и пени в размере 838 927 рублей 17 копеек за период с 06.04.2013 по 30.12.2014 на основании договора аренды от 08.09.2009 №7-1181 (требования изменены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 18.03.2015, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 09.10.2015, исковые требования удовлетворены частично: с общества «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» в

пользу Администрации взыскано 1 265 499 рублей 52 копейки, в том числе долг 704 137 рублей 04 копейки и пени 561 362 рубля 48 копеек. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит изменить указанные судебные акты, удовлетворив иски в размере 340 787 рублей 10 копеек. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и 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.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами не дана надлежащая оценка необходимости применения Постановления 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), которое устанавливает принципы предсказуемости и экономической обоснованности арендной платы.

По мнению общества «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ», при расчете ставки арендной платы за 2013 год, заявитель необходимо было руководствоваться положениями Постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области» (далее - Постановление № 1855 – ПП), которыми установлена ставка арендной платы для земельных участков под производственными зданиями, складами и базами предприятий стройкомплекса в размере 0,3% от кадастровой стоимости.

Кроме того, заявитель полагает, что измененный расчет арендной платы подлежит применению после направления арендатору уведомления об изменении размера арендной платы.

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, между Администрацией и обществом «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» заключен договор аренды от 05.07.1999 № 5-321 (далее – договор) в редакции дополнительного соглашения от 07.08.2003 № 1 земельного участка, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, в районе Шиловского кордона, площадью 17 101 кв.м., кадастровый номер 66:41:0511014:0001, под существующую производственную базу на срок с 01.03.1999 по 28.02.2014 (пункт 9.1. договора).

В силу пункта 2.1. договора арендная плата по договору, ее ежегодный размер, условия и сроки внесения определены в приложении № 1.

Пунктом 2.2. договора предусмотрено, что арендная плата по договору вносится арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате, если иное не установлено особо.

Согласно пункту 2.3. годовой размер арендной платы по договору подлежит ежегодному пересмотру на основании федеральных, областных и местных нормативных актов и доводится арендодателем до сведения арендатора.

За нарушение сроков перечисления арендной платы по договору, стороны в пункте 6.2. договора согласовали условие о начислении арендатору пени в размере 0,1 % не перечисленных сумм за каждый день просрочки.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по уплате арендной платы, Администрация обратилась в арбитражный суд с указанными требованиями.

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Пунктом 3 названной статьи установлено, что порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставлены органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В пунктах 16, 19 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 редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13) разъяснено, что к договору аренды, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Как установлено судебными инстанциями, ставка арендной платы для земельных участков предприятий строительного комплекса с 0,3% до 2% изменена Постановлением № 655 – ПП, которое вступило в силу через 10 дней после его официального опубликования в «Областной газете» (опубликовано 31.05.2013 и вступило в силу с 11.06.2013) и распространяется на отношения, возникшие с 01.01.2013, либо существовавшие на 01.01.2013 в части положений, снижающих ставки арендной платы, а также иным образом улучшающие положение арендаторов.

Ставка арендной платы для земельных участков предприятий строительного комплекса с 2% до 3% изменена Постановлением Правительства Свердловской области от 27.12.2013 № 1670 – ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855 – ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области» (далее – Постановление № 1670-ПП), которое вступило в силу через 10 дней после его официального опубликования в «Областной газете» (опубликовано 31.12.2013 и вступило в силу с 11.01.2014) и распространяется на отношения, возникшие с 01.01.2014 либо существовавшие

на 01.01.2014 в части положений, снижающих ставки арендной платы, а также иным образом улучшающие положение арендаторов.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные положения, суды с учетом корректировки образовавшейся задолженности и соответствующих сумм пени, частично удовлетворили заявленные требования.

Определяя размер основного долга суды, правомерно указав вид разрешенного использования: земли предприятий строительства и строительных конструкций и деталей, предоставленные обществу «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» под существующую производственную базу, пришли к правильному выводу о применении в спорный период ставки в размере 2%, с учетом положений Постановления № 655 – ПП, Постановления Правительства Свердловской области от 25.12.2012 № 1531 – ПП «Об установлении на 2013 год коэффициента увеличения, применяемого при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области», Приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.01.2013 № 32 (ред. от 26.06.2015) «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

Суды правомерно указали, что к спорным правоотношениям не подлежат применению положения Постановления № 582, поскольку утвержденные данным постановлением Правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации. Действие Правил не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Иные доводы, приведенные обществом «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ», по сути, выражают несогласие с оценкой установленных судами фактических обстоятельств и доказательств по делу.

Указанные доводы были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку.

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 общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Лесстройкомплекс-СВ» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова