

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС16-65

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.03.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Рента» на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 20.04.2015 (судья Кабакина Е.Е.), постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015 (судьи Александрова О.Ю., Бухтоярова Л.В., Наумова Е.Н.) и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.12.2015 (судьи Кислицын Е.Г., Голубева О.Н., Павлов В.Ю.) по делу № А43-27704/2014

УСТАНОВИЛ:

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (далее – Министерство) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Рента» (далее – общество «Рента») о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 189 959 рублей 45 копеек и пени в сумме 2 901 рубль 10 копеек.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 20.04.2015, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.12.2015, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить указанные судебные акты, принять по делу новый судебный акт, ссылаясь при этом на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на невозможность использования земельного участка для строительства автокомплекса с 07.10.2013, поскольку он был завален строительными отходами и бытовым мусором.

Общество «Рента» также указывает на отсутствие доказательств соблюдения Министерством претензионного порядка урегулирования спора.

Также заявитель указывает, что у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для принятия дополнительных доказательств.

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.

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, Министерство (арендодатель) и общество «Рента» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка от 19.05.2014 № 18-4339, по условиям которого арендодатель передал, а арендатор принял по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок площадью 6968,00+/-29,00 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Нижний Новгород, Сормовский район, прилегающий к зданию по улице Коминтерна, дом 35а, кадастровый номер 52:18:0010014:166.

Участок был предоставлен арендатору для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию автокомплекса (автосалон, автомойка, станция технического обслуживания и кафе) (пункты 1.1 и 1.3 договора).

Срок действия договора установлен до 16.03.2017 (пункт 2.1 договора).

Акт приема-передачи земельного участка подписан сторонами 19.05.2014.

Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 15.07.2014.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по уплате арендной платы, Министерство обратилось 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, порядок расчетов по договору определен в разделе 4 договора. Годовая арендная плата за участок, указанный в настоящем договоре, начисляется согласно приложению № 3 «Расчет арендной платы», являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (пункт 4.1 договора).

В приложении № 3 договора «Расчет арендной платы» определено, что годовая арендная плата с 19.05.2014 составила 242 834 рубля 80 копеек (ежемесячная плата – 20 236 рублей 23 копейки).

В пункте 4.2 договора установлено, что арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи участка.

Согласно приложению № 4 к договору начисление арендной платы производится с 07.10.2013 на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 07.10.2013 № 2049-р. Арендная плата исчисляется следующим образом: с 07.10.2013 – 242 834 рубля 80 копеек в год. Расчет суммы арендной платы за период фактического использования уточняется после подписания акта приема-передачи земельного участка и выдается арендатору вместе с договором, подписанным сторонами.

Согласно пункту 2.3 договора стороны распространили действие договора аренды на фактически сложившиеся отношения по использованию земельного участка, возникшие с 07.10.2013.

Исходя из требований статей 421 и 433 Гражданского кодекса Российской Федерации условие о распространении действия договора на отношения сторон, сложившиеся до его заключения, предполагает согласование данного условия в добровольном порядке и является правом, а не обязанностью лица.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные положения, суды, истолковав по правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора аренды земельного участка, пришли к правильному выводу о достижении сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы за пользование земельным участком с 07.10.2013, то есть до момента заключения договора аренды по цене, установленной в приложении № 4 к договору.

Судами было учтено, что на момент подписания договора и акта приема-передачи общество «Рента» было информировано о состоянии земельного участка, однако не высказало претензий о его состоянии. При наличии претензий заявитель не был лишен возможности их указать в протоколе разногласий либо отказаться от подписания договора и не принимать в аренду земельный участок.

Вместе с тем договор аренды земельного участка и приложения к договору, в том числе приложение № 4 к договору, подписаны обществом «Рента» без замечаний и возражений, тем самым заявитель дал согласие на начисление арендной платы за использование спорного земельного участка именно с 07.10.2013.

Кром того, в акте приема-передачи от 19.05.2014 отражено, что земельный участок находится в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.

Доводы, приведенные обществом «Рента», 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 «Рента» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова