

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-КГ16-3879

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 мая 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Стройтрансцентр» (г.Новосибирск) на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 30.07.2015 по делу № А45-6945/2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.01.2016 по тому же делу по иску, уточненному в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, общества с ограниченной ответственностью «Стройтрансцентр (далее – общество) к Департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – департамент) о признании недействительной сделки по изменению в одностороннем порядке арендной платы по договору от 06.03.2008 № 19-ЗПН, содержание которой выражено уведомлением от 26.12.2014 № 9016/3-11/38 об установлении арендной платы с 01.01.2015 в размере 10 246 420 руб. 30 коп.,

установила:

решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.07.2015, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2015 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.01.2016, в удовлетворении иска отказано.

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

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 департаментом (арендодатель) и обществом (арендатор) 06.03.2008 заключен договор аренды земельного участка № 19-ЗПН для строительства общественно-развлекательного комплекса в границах, указанных в кадастровой карте (плане), общей площадью 899 993 кв. м., сроком с 05.03.2008 по 04.03.2057.

Согласно пункту 3.3 договора аренды расчет арендной платы определен в приложении к настоящему договору и установлен на основании постановления Администрации Новосибирской области от 06.02.2006 № 6-па «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области».

Размер арендной платы изменяется ежегодно путем умножения существующего размера арендной платы на максимальный индекс инфляции на текущий финансовый год, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий год (пункт 3.4 договора).

Пунктом 3.5 договора стороны согласовали условие о возможности пересмотра размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год в связи с переоценкой кадастровой стоимости земельного участка (изменение размера земельного налога) или введения коэффициентов к ней, а также в других случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области, с извещением арендатора за 10 дней до введения изменения. Кроме того, арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях арендодатель направляет письменное уведомление арендатору. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

Департамент 26.12.2014 направил в адрес общества уведомление № 9016/3-11/38 об изменении размера арендной платы с 01.01.2015 со ссылкой на пункт 3 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 15.09.2014 № 361-п, арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и выраженной в процентах действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Общество, не согласившись с данным уведомлением, обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, проанализировав условия договора аренды от 06.03.2008 № 19-ЗНП, суд, руководствуясь пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 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», установил, что указанный договор аренды заключен после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы определен не по результатам торгов, к договору применяется регулируемая арендная плата, следовательно, Положение, утвержденное постановлением Правительства Новосибирской области от 15.09.2014 № 361-п, определившее размер арендной платы, подлежит применению с момента вступления в силу данного нормативного акта и не требует внесения дополнительного соглашения в договор аренды.

Суд признал, что направление в адрес истца спорного уведомления не является изменением условий спорного договора аренды или методики расчета арендной платы, а представляет собой исполнение условий данного договора об изменении размера арендной платы, в связи с изменением нормативного правового акта, регулирующего порядок расчета размера арендной платы.

Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку и по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела.

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 «Стройтрансцентр» 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