

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС19-12083

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 октября 2019 г.

Резолютивная часть определения объявлена 03.10.2019.
Полный текст определения изготовлен 10.10.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Маненкова А.Н. и Поповой Г.Г.,

при участии представителей общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Жигуновой О.В. (доверенность от 10.01.2019), Баланова Ю.В. (доверенность от 26.06.2019),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А40-66220/2018 по кассационной жалобе Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону на решение Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.04.2019,

УСТАНОВИЛА:

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» (далее – Организация) о взыскании 806 590 руб. задолженности по арендной

плате за период с 01.01.2006 по 31.12.2017 и 404 781, 99 руб. пеней, начисленных на сумму указанного долга за нарушение срока внесения арендной платы за период с 21.03.2006 по 15.01.2018, с продолжением их начисления за каждый день просрочки с 16.01.2018 по дату фактической уплаты долга исходя из 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (далее – ЦБ РФ), действующей в соответствующие периоды.

Арбитражный суд города Москвы решением от 31.08.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2018 и Арбитражного суда Московского округа от 09.04.2019, в иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Определением от 05.09.2019 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Организация просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Организации поддержали доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Департамент, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Организации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, Департамент (арендодатель) и Организация (арендатор) заключили договор от 14.09.2005 № 371 «и» аренды земельного участка площадью 261 кв.м с кадастровым номером 61:44:0050628:6, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Оборона, вл. 40/35/15-17, право государственной

собственности на который не разграничено, для использования административно-учебного здания ответчика на срок до 15.07.2054. Участок передан арендатору по акту приема-передачи 14.09.2005.

В приложении № 2 «Расчет арендной платы», которое является неотъемлемой частью договора, указано: при определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы, установленная Положением о порядке определения базовых размеров арендной платы за землю в городе Ростове-на-Дону, утвержденным постановлением Мэра города Ростова-на-Дону от 15.04.2004 № 555 в редакции постановления от 11.05.2005, с применением коэффициентов, действовавших на момент заключения договора. В формуле расчета применены следующие коэффициенты: индексации ставок земельного налога, кратности, учитывающий вид использования земель, зоны градостроительной деятельности, а также средняя ставка земельного налога. Размер годовой платы – 4951,61 руб. определен путем перемножения значений соответствующих спорному участку коэффициентов, ставки земельного налога и площади участка.

Согласно пункту 3.2 договора арендная плата подлежит внесению арендатором ежеквартально равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала путем перечисления на счет Управления федерального казначейства по Ростовской области. Первый платеж вносится арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор.

За нарушение срока внесения арендной платы пунктом 5.2 договора предусмотрена ответственность арендатора в виде пеней из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

В пункте 3.4 стороны установили, что размер арендной платы изменяется по уведомлению арендодателя ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы. Иные существенные изменения, в том числе изменение значений и коэффициентов, используемых в расчете арендной платы, вносимые в договор аренды, оформляются дополнительными соглашениями.

В пункте 5 указано на обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора.

Договор зарегистрирован 07.06.2016.

Департамент, ссылаясь на то, что за Организацией числится задолженность по арендной плате в размере 806 590 руб. и по пеням в размере 118 968,40 руб., направил ответчику претензию от 01.03.2018 с требованием уплатить долг или в случае несогласия с суммой задолженности обратиться в Многофункциональный центр г. Ростова-на-Дону с заявлением о предоставлении акта сверки.

Поскольку Организация на претензию не ответила, долг по арендной плате за период с 01.01.2006 по декабрь 2017 года не уплатила, Департамент обратился в суд с настоящим иском о взыскании задолженности по арендной плате и пеней, начисленных на сумму долга.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 196, 199, 200, 207 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункт 11 приложения № 2 к постановлению Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (далее – постановление Правительства Ростовской области № 135), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска Департамента.

Суды исходили из следующего: Департамент, обратившись в суд 27.03.2018 с требованием о взыскании задолженности по договору аренды за период с 01.01.2006 по 31.12.2017, пропустил срок исковой давности по требованию о взыскании долга и пеней за период с 01.01.2006 по первый квартал 2015 года включительно; пропуск срока исковой давности, о применении которой заявил ответчик, является основанием для отказа в иске в отношении требований за указанный период; поскольку в нарушение пункта 3.4 договора аренды Департамент не направил арендатору уведомлений об изменении арендной платы и не заключил с ним дополнительных соглашений об изменении договора в части размера арендной платы аренды, ответчик должен платить за аренду в год в размере 4951,61 руб., установленном при заключении договора в 2005 году; истец не учел, что Организация в 2017 году заплатила 78 079,74 руб., данная сумма превышает долг по арендной плате, исходя из размера 4951,61 руб.; согласно пункту 11 приложения № 2 к постановлению Правительства Ростовской области № 135, арендная плата за названный участок подлежит определению по результатам рыночной оценки, однако Департамент в материалы дела не представил результаты рыночной оценки стоимости пользования спорным участком.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и пункту 1 статьи 65 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу пункта 1 статьи 424 ГК РФ, пункта 3 статьи 65 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015) и статьи 39.7 ЗК РФ (в действующей редакции) плата за пользование спорным публичным участком относится к категории регулируемых цен.

В соответствии с абзацем 3 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

Федерации» (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в законную силу с 01.03.2015, если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Положениями статьи 10.1 ЗК РФ, введенной в действие с 09.01.2015, предусмотрено, что полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные данным Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с приведенными нормами Земельного кодекса Российской Федерации, действующим в настоящее время постановлением Правительства Ростовской области № 135 полномочиями по установлению порядка определения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ростовской области, наделено Правительство Ростовской области, а полномочиями по определению размера арендной платы по видам использования наделены органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов (пункт 1 приложения № 1 «Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» к постановлению Правительства Ростовской области № 135). В городе Ростове-на-Дону нормативные правовые акты о порядке расчета арендной платы за указанные земли до 2012 года были утверждены Мэром города, а с 2012 года такие акты принимает Администрация города Ростова-на-Дону.

Как разъяснено в пунктах 16 и 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), к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, 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.

Так как договор аренды от 14.09.2005 публичного земельного участка заключен с Организацией после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не по результатам торгов, арендная плата по нему является регулируемой и подлежит расчету на основании нормативных правовых актов, которые в спорный период устанавливали порядок определения размера арендной платы за землю в г. Ростове-на-Дону. Кроме того, стороны и в договоре аренды предусмотрели порядок исчисления арендной платы на основании таких нормативных правовых актов, а также право арендодателя пересчитывать арендную плату в связи с изменением действующего законодательства и указанных нормативных правовых актов.

При таком положении неверны выводы судов о том, что поскольку Департамент не направлял арендатору уведомления об изменении арендной платы в связи с изменением нормативных правовых актов, регулирующих порядок расчета такой платы, и не заключил с ним дополнительных соглашений об изменении договора в части размера арендной платы, истец не вправе требовать взыскания с Организации платы за пользование землей в размере, установленном такими актами, и поэтому ответчик должен платить за аренду в год в размере 4951,61 руб., определенном при заключении договора в 2005 году.

Следует отметить, что поскольку спорным договором предусмотрена обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора, неисполнение такой обязанности и ненаправление арендатору уведомления об изменении арендной платы не освобождает арендатора от обязательства заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений статьи 406 ГК РФ позволяет ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения платы.

В материалы дела Департамент представил подробный расчет испрашиваемой задолженности по арендной плате и пояснения с указанием действовавших в спорный период нормативных правовых актов, регулировавших порядок определения и расчета платы за использование

публичных земельных участков в г. Ростове-на-Дону, в соответствии с которыми для расчета размера арендной платы на год за использование предоставленного без торгов участка собственнику расположенного на нем объекта недвижимости (здания, сооружения) установлена специальная формула и не предусмотрено определение платы исходя из рыночной стоимости права аренды таких участков. Согласно этой формуле размер платы подлежит определению путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы по виду использования земель, устанавливаемой в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

Из имеющегося в деле расчета долга по арендной плате следует, что Департамент учел 78 079,74 руб., уплаченных Организацией в 2017 году.

Однако в нарушение требований статьи 71 АПК РФ суды представленные истцом документы не исследовали, не проверили расчет долга Организации по арендной плате на соответствие нормативным правовым актам, регулирующим порядок расчета арендной платы в г. Ростове-на-Дону, а также необоснованно сославшись на пункт 11 приложения № 2 «Порядок определения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» к постановлению Правительства Ростовской области № 135, неправильно посчитали, что размер арендной платы за спорный участок, предоставленный Организации как собственнику административно-учебного здания, подлежит определению по результатам рыночной оценки стоимости пользования спорным участком.

В силу пункта 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного Кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ и разъяснениям, приведенным в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского Кодекса Российской Федерации об исковой давности», течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку; в этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

В силу части 5 статьи 4 АПК РФ гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в пункте 35 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.04.2019, из системного толкования пункта 3 статьи 202 ГК РФ и части 5 статьи 4 АПК РФ следует правило, в соответствии с которым течение срока исковой давности приостанавливается на срок фактического соблюдения претензионного порядка (с момента направления претензии до момента получения отказа в ее удовлетворении), непоступление ответа на претензию в течение 30 дней либо срока, установленного договором, приравнивается к отказу в удовлетворении претензии, поступившему на 30 день либо в последний день срока, установленного договором.

Как следует из материалов дела, Департамент обратился в арбитражный суд 27.03.2018 с требованием о взыскании задолженности за период с 01.01.2006 по 31.12.2017 с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора, направив ответчику претензию от 01.03.2018 № 59-30-629/13. Доказательств того, что ответчик ответил на претензию ранее 30 дней, в дело не представлено.

Между тем суды, применив по заявлению ответчика исковую давность, не учли в отношении долга по арендной плате за первый квартал 2015 года приостановления течения срока исковой давности на обязательный тридцатидневный календарный срок для досудебного урегулирования спора со дня направления претензии, а также установленного пунктом 3.2 договора аренды правила внесения арендных платежей, в силу которого обязанность по внесению арендной платы за 1 квартал 2015 года наступила у арендатора 20.03.2015.

С учетом приведенных правовых норм, разъяснений Верховного Суда Российской Федерации и условий заключенного сторонами договора аренды является неправильным вывод судов о пропуске Департаментом срока исковой давности по требованию о взыскании долга за первый квартал 2015 года.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 31.08.2018, постановление апелляционного суда от 26.11.2018 и постановление окружного суда от 09.04.2019 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ указанные судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать имеющиеся в деле доказательства, проверить представленный истцом расчет долга; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.04.2019 по делу № А40-66220/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

А.Н. Маненков

Г.Г. Попова