

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС19-13065

г. Москва

дело № А41-72171/2018

Резолютивная часть определения объявлена 31.10.2019.
Полный текст определения изготовлен 11.11.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Поповой Г.Г., Попова В.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Одинцовский завод легких конструкций» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.05.2019 по делу № А41-72171/2018 Арбитражного суда Московской области

по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Одинцовского муниципального района Московской области к закрытому акционерному обществу «Одинцовский завод легких конструкций» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка, пени,

встречному иску закрытого акционерного общества «Одинцовский завод легких конструкций» к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Одинцовского муниципального района Московской области о взыскании неосновательного обогащения.

В судебном заседании приняли участие представители:

Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации

Одинцовского муниципального района Московской области – Марышев М.В.;
закрытого акционерного общества «Одинцовский завод легких
конструкций» - Новикова Н.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

закрытое акционерное общество «Одинцовский завод легких конструкций» (цессионарий, далее – общество) на основании договора цессии от 01.08.2012 с закрытым акционерным обществом «Герико» (цедент) приняло на себя права и обязанности арендатора по договору от 28.05.2010 № 3363 аренды (далее - договор аренды от 28.05.2010) земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, общей площадью 6 588 кв. м из земель населенных пунктов с кадастровым номером 50:20:0030214:111 в границах, указанных в кадастровом паспорте, для строительства общественных зданий административного назначения и помещений для пребывания работающих по вахтовому методу, заключенному цедентом и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Одинцовского муниципального района Московской области (арендодатель, далее – комитет).

Арендная плата по договору аренды определена в соответствии с Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон № 23/96-ОЗ).

Согласно статье 14 Закона № 23/96-ОЗ арендная плата определяется по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$, где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

Постановлением главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 24.02.2014 вид разрешенного использования земельного участка был изменен с «для строительства общественных зданий административного назначения и помещений для пребывания работающих по вахтовому методу» на «для размещения склада готовой продукции».

На основании заявления общества администрацией Одинцовского муниципального района Московской области вынесено постановление

от 05.06.2018 о предоставлении обществу в собственность за плату без проведения торгов вышеуказанного земельного участка.

Комитетом, действующим от имени администрации, и обществом 29.06.2018 заключен договор купли-продажи земельного участка.

Договор аренды от 28.05.2010 расторгнут по соглашению сторон от 29.06.2018 с момента государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка.

Комитет, исходя из установленного для спорного земельного участка вида разрешенного использования «для размещения склада готовой продукции», применив при расчете арендной платы Кд 4,2, указал на ненадлежащее исполнение обществом обязательств по внесению арендных платежей за период с 15.12.2014 по 30.06.2018, в результате чего образовалось 13 843 120 руб. 04 коп. задолженности и 4 126 408 руб. 90 коп. пени, что послужило основанием обращения комитета в суд с настоящим иском.

Общество, указывая на применение комитетом при расчете арендной платы ошибочного Кд 4,2, что привело к излишней уплате арендных платежей в размере 20 239 483,79 руб., обратилось в суд со встречным исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.12.2018 комитету отказано в удовлетворении исковых требований, встречный иск общества удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2019 решение суда первой инстанции отменено, с общества в пользу комитета взыскано 10 372 262 руб. 65 коп. задолженности по договору аренды от 28.05.2010, а также 1 922 843 руб. 43 коп. пени, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано. В удовлетворении встречного иска общества отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.05.2019 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просило судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, как принятые с нарушением норм материального права, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 30.09.2019 кассационная жалоба общества передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, выступлении присутствовавших в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба общества подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела, размер арендной платы за спорный земельный участок на период строительства определялся с учетом Кд, равного 1,5 (часть 3.1 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ). В связи с истечением трехлетнего срока со дня подписания договора аренды от 28.05.2010 при расчете арендной платы с 28.05.2013 был применен Кд, равный 3 (уведомление от 04.03.2013 об изменении арендной платы). До расторжения договора аренды от 28.05.2010 общество производило уплату, исходя из Кд, равного 3.

Комитет, учитывая, что 24.02.2014 вид разрешенного использования земельного участка был изменен на вид «для размещения склада готовой продукции», посчитал о наличии оснований для применения при расчете арендной платы за спорный земельный участок Кд, равного 4,2.

Признавая обоснованным применение комитетом указанного Кд, суд апелляционной инстанции и поддержавший его выводы суд округа приняли во внимание, что, в силу части 3 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ, значение Кд определяется в соответствии с приложением к данному Закону исходя из вида разрешенного использования земельного участка. Если на земельном участке арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, значение Кд применяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. В случае, если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, из всех возможных значений Кд применяется наибольшее.

Согласно пункту 12 приложения к Закону № 23/96-ОЗ, при виде разрешенного использования земельного участка «для размещения склада» Кд составляет 4,2, а пунктом 17 для вида разрешенного использования «для размещения объектов строительной, научно-производственной и производственной деятельности, в том числе по добыче полезных ископаемых и природных ресурсов» Кд установлен в размере 1,1.

Учитывая, что предоставленный обществу в аренду земельный участок имеет вид разрешенного использования «для размещения склада готовой продукции» и, согласно данному виду, общество может разместить на земельном участке как склад собственной готовой продукции, так и продукции иных лиц, то есть оказать услуги по складскому хранению, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу, что значение Кд 4,2 применено комитетом в силу прямого указания Закона № 23/96-ОЗ.

Также, с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 13.11.2017 по делу № А41-20070/17, суды посчитали, что спорный земельный участок может быть использован обществом и для размещения объектов для осуществления производственной деятельности, и для размещения объектов для осуществления складской деятельности, следовательно, применение наибольшего значения Кд, в настоящем случае 4,2, обоснованно.

При указанных обстоятельствах, придя к выводу об отсутствии переплаты по договору аренды от 28.05.2010, суд апелляционной инстанции удовлетворил первоначальный иск комитета, взыскав задолженность в пределах срока исковой давности, о применении которого было заявлено ответчиком, начислив на сумму долга неустойку.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции и поддержавший его выводы суд округа, разрешая спор, не учли следующее.

Частью 8 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ предусмотрено в том числе, что в случае изменения или установления вида разрешенного использования земельного участка арендная плата подлежит уплате с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 3.5 договора аренды от 28.05.2010, стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования земельного участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

Таким образом, начиная с даты изменения вида разрешенного использования (24.02.2014) с «для строительства общественных зданий административного назначения и помещений для пребывания работающих по вахтовому методу» на «для размещения склада готовой продукции» арендная плата по договору аренды от 28.05.2010 должна была уплачиваться с учетом измененного вида разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с кодом разрешенного использования 6.9 «Склады» классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (далее - классификатор), к деятельности «склады» относится деятельность по размещению сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз.

Как следует из материалов дела, обращаясь со встречным иском, общество указывало, что здание склада относится к вспомогательным зданиям предприятия, предназначено именно для размещения готовой продукции (что определено при указании вида разрешенного использования участка

«для размещения склада готовой продукции») и является неотъемлемой частью производственного комплекса, на котором был создан груз, а в этом случае земельные участки, на которых размещаются названные склады, не могут иметь вид разрешенного использования, предусмотренный кодом 6.9 классификатора «Склады».

При этом обществом в материалы дела были представлены доказательства фактического использования им земельного участка в процессе производства как части единого имущественного комплекса предприятия по изготовлению металлоизделий с учетом его технологических, транспортных и организационных связей на предприятии.

Эти обстоятельства не были опровергнуты при рассмотрении дела в судах.

При указанных обстоятельствах использования земельного участка суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что, в соответствии с классификатором, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов и их частей и тому подобной продукции - относится к виду разрешенного использования земельного участка «строительная промышленность».

В отношении такого участка, согласно пункту 17 Приложения к Закону № 23/96-ОЗ, должен применяться Кд 1,1 как для земельных участков для размещения объектов строительной, научно-производственной и производственной деятельности, в том числе по добыче полезных ископаемых и природных ресурсов.

В соответствии с частью 4 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ, в случаях, когда Кд равен 1; 1,1 корректирующий коэффициент равен 1.

Таким образом, разрешая спор и исходя из указанных обстоятельств, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что начиная с 24.02.2014 арендная плата должна рассчитываться с учетом Кд 1,1 и Пкд 1 в соответствии с пунктом 17 Приложения к Закону № 23/96-ОЗ.

Произведя расчет арендной платы по договору аренды от 28.05.2010, суд первой инстанции установил, что с 01.01.2014 по 02.10.2018 арендная плата, рассчитанная исходя из Кд 1,1, составляет 4 361 549 руб. 65 коп., и, учитывая, что фактически обществом за период с 14.03.2014 по 13.12.2017 уплачено 24 601 033 руб. 44 руб., пришел к выводу об излишней уплате обществом 20 239 483 руб. 79 коп. арендных платежей.

С учетом изложенного суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу об отсутствии у общества задолженности по арендной плате и пеням за взыскиваемый период и, напротив, наличии на стороне комитета неосновательно сбереженных 20 239 483 руб. 79 коп. средств.

Судебная коллегия также принимает во внимание, что, в нарушение условий договора аренды от 28.05.2010, комитет не произвел перерасчет арендной платы после изменения вида разрешенного использования земельного

участка, соответствующего уведомления в адрес общества не направил. Напротив, уже после изменения вида разрешенного использования земельного участка комитет продолжал направлять в адрес общества уведомления (от 04.04.2014, 16.03.2015), содержащие расчет арендной платы по договору аренды от 28.05.2010 исходя из Кд 3 и Пкд 3, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка «для размещения иных объектов коммерческого назначения».

При этом общество своевременно и в полном объеме производило уплату по договору, исходя из полученных уведомлений комитета.

Применяя правовую позицию, изложенную в деле № А41-20070/2017, при иных фактических обстоятельствах и делая выводы об осуществлении обществом на спорном земельном участке различных видов деятельности, суды апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание доводы общества, указывавшего, что его единственным видом деятельности является производственная деятельность по изготовлению строительных материалов - металлических конструкций, и этот факт не оспаривался комитетом.

Более того, как указывало общество, при определении выкупной стоимости по договору купли-продажи от 29.06.2018 земельного участка администрация исходила из того, что данный земельный участок является частью единого производственного комплекса и используется для хранения собственной готовой продукции. Для спорного земельного участка установлен вид разрешенного использования, который предусматривает возможность осуществления только одного вида деятельности - размещение склада готовой продукции.

Таким образом, положенная судами апелляционной и кассационной инстанций в основу судебных актов правовая позиция, основанная на положениях части 3 статьи 14 Закона № 23/96-ОЗ, неприменима к настоящей ситуации.

С учетом изложенного судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что оснований для применения при расчете арендной платы Кд 4,2 у комитета не имелось. Следовательно, выводы судов апелляционной и кассационной инстанций нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем, по мнению судебной коллегии, допущенные ими при рассмотрении дела нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, поэтому постановления судов подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции - оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.11-291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.05.2019 по делу № А41-72171/2018 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 14.12.2018 по тому же делу оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

В.В. Попов