

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС19-25400

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 15.05.2019, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.11.2019 по делу № А12-41617/2018,

УСТАНОВИЛ:

комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее - Комитет, истец) обратился к обществу с ограниченной ответственностью "ТЦ Орион" (далее - ООО "ТЦ Орион", ответчик) с требованиями о взыскании задолженности по договору аренды от 05.05.2017 N 2239-В за период с 01.08.2018 по 31.10.2018 в размере 786 693 руб. 66 коп., неустойки за период с 11.08.2018 по 22.10.2018 в размере 8488 руб. 96 коп., а всего 795 182 руб. 62 коп., а также неустойки, начиная с 01.11.2018 в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленную Центральным Банком Российской Федерации от невыплаченной суммы в размере 786 693 руб. 66 коп., за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 15.05.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 05.11.2019, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено названным кодексом и другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливаются органом государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Решением Волгоградского областного суда от 11.09.2018 по делу №3а-461\2018 был признан недействующим с момента вступления решения суда в законную силу абзац 9 пункта 2.1.5 Постановления Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 №469-п, утратившего увеличения размера арендной платы в 5 раз в случае заключения договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства, расположенных на данном земельном участке объектов незавершенного строительства, за исключением многоквартирных домов.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце третьем пункта 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.11.2007 №48 «О практике рассмотрения дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», если нормативный правовой акт до вынесения решения применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу. Обстоятельства, в связи с которыми суд пришел к выводу о необходимости признания акта или его части недействующими с того или иного времени, должны быть отражены в мотивировочной части решения.

Волгоградским областным судом Верховным Судом Российской Федерации установлено, что оспариваемый нормативный акт до вынесения решения суда применялся, и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, в связи с чем признали акт недействующим в части с момента вступления решения суда в законную силу.

С момента вступления решения в законную силу Облимущество не вправе применять повышенный коэффициент при расчете арендной платы за пользование земельным участком, однако задолженность по договору сложилась с 21.03.2018 по 31.05.2018, то есть до даты признания

недействующим коэффициента 5, поэтому он подлежит применению при расчете задолженности за указанный период.

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 кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 05.05.2017 года между Комитетом (Арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Зеленый дом" (Арендатор) заключен договор N 2239-в аренды земельного участка (далее - Договор) из земель населенных пунктов, общей площадью 14 281 кв. м, с кадастровым номером 34:34:010045:335, расположенного по адресу г. Волгоград, пр. В.И. Ленина, д. 144, с разрешенным использованием: для завершения строительства объекта - многофункционального комплекса.

Срок действия договора сторонами определен на 3 года.

В соответствии с дополнительным соглашением от 26.01.2018 N 1, арендатором по договору стало ООО "ТЦ Орион".

Пунктом 3.1 Договора сторонами установлено, что размер арендной платы устанавливается согласно расчету, прилагаемому к договору и определяется арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления.

По данным истца, задолженность по арендной плате составляет 786 693 руб. 66 коп. за период с 01.08.2018 по 31.10.2018.

Истцом направлена претензия об оплате, которая осталась без ответа. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в Арбитражный суд Волгоградской области с настоящим исковым заявлением.

Расчет арендной платы за спорный земельный участок произведен в соответствии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденным Постановлением администрации Волгоградской области от 22.08.2011 N 469-п (далее - Порядок), приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 20.04.2017 N 42-н "Об утверждении значений коэффициента категории арендатора земельного участка из категории земель населенных пунктов и значений коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из

категории земель населенных пунктов, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городском округе город - герой Волгоград".

При этом, расчет размера подлежащей внесению арендной платы за спорный земельный участок определен по формуле путем умножения удельной кадастровой стоимости земельного участка на его площадь и ряд коэффициентов: Кви (коэффициент вида функционального использования земельного участка), Кдп (коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объекта), Ккан (коэффициент категории арендатора). Кроме того в расчетах применен Кпов (коэффициент 5)

Суды признали неверным расчет задолженности в части применения Кпов 5 в связи со следующим.

Решением Волгоградского областного суда по делу N 3а-461/2018 удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "Земля Профи", и признан недействующим со дня вступления в законную силу решения суда абзац девятый подпункта 2.1.5. Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением администрации Волгоградской области от 22.08.2011 N 469-п, действующего в редакции постановления от 27.06.2018, следующего содержания: "В случае заключения договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства расположенных на данном земельном участке объектов незавершенного строительства, за исключением многоквартирных домов, размер годовой арендной платы за такой земельный участок устанавливается в пятикратном размере годовой арендной платы, рассчитанной в соответствии с настоящим Порядком, если иное не предусмотрено земельным законодательством".

Пункт 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет кредитору возможность требовать исполнения договора по установленной законом цене, но только в том случае, когда соответствующий правовой акт о ее установлении не признан судом противоречащим закону. Иное толкование этой нормы означало бы, что кредитор может получать незаконно установленную цену.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6171/10 сформулирована правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, согласно которой признание нормативного акта недействующим с момента вступления в силу решения суда не должно препятствовать лицу, которое по незаконному нормативному акту было обязано осуществлять платежи, полностью восстановить нарушенное этим актом субъективное право, а также не должно предоставлять возможность лицу, являющемуся получателем платежей на основании данного нормативного акта, получать их за период до момента вступления в силу решения арбитражного суда о признании нормативного акта недействующим.

В соответствии с пунктом 10 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 2 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.07.2016, если нормативный акт, устанавливающий расчет регулируемой арендной платы, признан решением суда недействительным и имеется ранее принятый нормативный акт, регулирующий аналогичные отношения, расчет арендной платы на основании признанного недействительным нормативного акта является незаконным.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 №50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» разъяснено, что указанные в мотивировочной части вступившего в законную силу решения суда обстоятельства, свидетельствующие о законности или незаконности оспоренного акта (например, дата, с которой оспоренный акт вступил в противоречие с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу, отсутствие у орган государственной власти компетенции по принятию оспоренного акта), имеют преюдициальное значение для неопределенного круга лиц при рассмотрении других дел, в том числе касающихся периода, предшествующего дню признания оспоренного акта недействующим (часть 2 статьи 64 КАС РФ, части 2,3 статьи 69 АПК РФ).

Суды пришли к выводу о неправомерном применении истцом при расчете задолженности положений пункта, признанного не соответствующим федеральному законодательству и не подлежащим применению за период, предшествующий признанию судом незаконности их установления.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова