

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС19-25401

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 17.05.2019, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.10.2019 по делу № А12-31889/2018

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее Комитет, истец) обратился к обществу с ограниченной ответственностью "Меркус" (далее ответчик) с требованиями о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка № 1943-В от 22.04.2016 за период с 01.01.2018 по 31.08.2018 в размере 1 602 454 руб. 40 коп., неустойки за период с 11.01.2018 по 22.08.2018 в размере 45 775 руб. 08 коп., а также неустойки, начиная с 01.09.2018 в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации от невыплаченной суммы в размере 1 602 454 руб. 40 коп., за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 17.05.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15.10.2019, исковые требования удовлетворены частично: с общества с ограниченной ответственностью "Меркус" в пользу Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской

области взыскана задолженность по арендной плате по договору аренды N 1943-В от 22.04.2016 за период с 01.01.2018 по 31.08.2018 в размере 258 890 руб. 88 коп., неустойка за период с 11.01.2018 по 22.08.2018 в размере 7 067 руб. 86 коп., а всего 265 958 руб. 74 коп., а также пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации за каждый календарный день просрочки, начисленные на сумму неоплаченного основного долга в размере 258 890 руб. 88 коп., начиная с 01.09.2018 и до момента полного погашения задолженности. В остальной части заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты в части отказа в удовлетворении требований, 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 определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено названным кодексом или 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.

Расчет арендной платы был произведен Облкомимуществом на основании постановления администрации Волгоградской области от 22.08.2011 №649-п «Об утверждении порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» с применением повышающего коэффициента 5, установленного абзацем 9 пункта 2.1.5 указанного постановления, применяемого в случае заключения договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства расположенных на данном участке объектов незавершенного строительства, что полностью соответствовало всем нормативным актам, действующим в период пользования земельным участком.

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

С момента вступления решения суда в законную силу Облкомимущество не вправе применять коэффициент 5 при расчете арендной платы за пользование

земельным участком. Однако, предъявленная к взысканию задолженность возникла за период с 21.03.2018 по 31.05.2018, т о есть до даты признания недействующим нормативного акта в части применения коэффициента 5.

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, 22.04.2016 Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области (Арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Меркус" (Арендатор) заключен договор № 1943-в аренды земельного участка (далее - Договор), из земель населенных пунктов, общей площадью 4019 кв. м, с кадастровым номером 34:34:020101:29, расположенного по адресу г. Волгоград, пр. В.И. Ленина, д. 80, с разрешенным использованием: для завершения строительства административного здания. Срок действия договора сторонами определен 3 года .

Размер арендной платы устанавливается арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления (пункт 3.1 Договора).

Истцом за период с 01.01.2018 по 31.08.2018 начислен ответчику долг по арендной плате в сумме 1 602 454 руб. 40 коп. и неустойка за период с 11.01.2018 по 22.08.2018 в размере 45 775 руб. 08 коп.

Неисполнение требований претензии послужило основанием для обращения истца в Арбитражный суд Волгоградской области с настоящим иском.

Удовлетворяя частично исковые требования, суды правомерно исходили из следующего.

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 определения размера арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено настоящим кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за

земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливаются:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. N 469-п утвержден Порядок 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.

Постановлением Администрации Волгоградской области от 18.03.2016 N 113-п "О внесении изменений в постановление Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. N 469-п "Об утверждении 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" абзац девятый подпункта 2.1.5. Порядка изложен в следующей редакции:

"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".

Расчет годовой арендной платы произведен истцом в соответствии с Порядком 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 "Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду в аренду без торгов" (далее - Порядок N 469-п), приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 20.04.2017 N 46-н и распоряжением Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области N 281-р от 14.02.2013.

Расчет размера подлежащей внесению арендной платы за спорный период определен по формуле путем умножения 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).

Между тем, Решением Волгоградского областного суда от 11.09.2018 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.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 29.09.2010 N 6171/10, 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 6 июля 2016 г., 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, 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 органа 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 оспоренного акта недействующим (часть 2 статьи 64 КАС РФ, части 2, 3 статьи 69 АПК РФ).

Учитывая, что размер арендной платы за пользование спорными земельными участками является величиной, регулируемой в порядке, предусмотренном законодательством, применение повышающего коэффициента, признанного не соответствующим федеральному законодательству и не подлежащим применению за период, предшествующий признанию судом незаконности их установления, в данном случае является неправомерным.

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