

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-26568

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ситрас» на решение Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.10.2019 по делу № А40-228085/2018,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Ситрас" (далее - ООО "Ситрас", истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее - ТУ Росимущества в Московской области, ответчик) о признании односторонней сделки по изменению размера арендной платы по договору аренды нежилого от 30.04.2014 N 01-04/25, оформленной уведомлением от 29.08.2016 N МФ/11-7246, ничтожной и применении последствий недействительности сделки.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.10.2019, в удовлетворении иска отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что оспариваемое истцом уведомление от 29.08.2016 изменяет размер арендной платы по договору аренды земельного участка, основываясь на выводах Отчета об оценке от 11.12.2015 №ГК\03-МАВ.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что отчет об оценке составлен в декабре 2015 года, а сама сделка совершена в августе 2016 года.

Судами не были учтены положения Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582, в соответствии с пунктом 10 которого размер арендной платы подлежи определению на основании отчета об оценке, составленном по состоянию не более , чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Уведомление от 29.08.2016 изменяет цену, основываясь на выводах отчета об оценке от 11.12.2015 №ГК\03-МАВ, в котором были оценены несколько участков.

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, 30.04.2014 между Управлением Росимущества (арендодатель) и ООО "Торг-Альянс" (арендатор) заключен договор N 01-04/25 аренды земельного участка площадью 284 046 кв. м. с кадастровым номером 50:13:0060214:310, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе г. Пушкино (участок является федеральной собственностью).

Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 30.04.2014.

В соответствии с дополнительным соглашением от 05.06.2014 права и обязанности арендатора по договору аренды от 30.04.2014 N 01-04/25 перешли к истцу.

По условию пункта 4.1 договора размер годовой арендной платы по договору составляет 17 136 000 руб. Расчет арендной платы определен на основании пункта 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением

Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 (пункт 4.2 договора).

Согласно пункту 4.3 договора размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке, в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще 1 раз в год; арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В соответствии с пунктом 4.4 договора изменение размера арендной платы осуществляется путем направления арендодателем по указанному в договоре адресу письменного уведомления. В случае неполучения арендатором письменного уведомления последний несет все связанные с этим риски.

Управление Росимущества направило ООО "Ситрас" уведомление от 29.08.2016 N МФ/11-7246, согласно которому размер арендной платы составляет 96 940 000 руб.; расчет арендной платы определен отчету ЗАО "Российская оценка" от 11.12.2015 N ГК/03-МАВ об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды за участок; арендная плата подлежит внесению в измененном размере с момента направления уведомления в размере 24 235 000 руб. за квартал и перечисляется не позднее 10 числа первого месяца квартала.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что отчет не соответствует действующему законодательству РФ, считает недействительным уведомление ТУ Росимущества в г. Москве от 29.08.2016 N МФ/11-7246, изменение размера арендной платы произведено в нарушение действующего законодательства.

Исследовав и оценив в соответствии по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, проанализировав условия договора применительно к положениям статей 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 166, 168, 309, 310, 424, 450 - 453, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащиеся в пункте 22 Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", суды отказали в удовлетворении требований, установив, что уведомление от 29.08.2016 N МФ/11-7246 об изменении размера арендной платы до 96 940 000 руб., перерасчет размера арендной платы произведен в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 на основании оценочного отчета ЗАО "Российская оценка" от 11.12.2015 N ГК/03-МАВ об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды за участок, признанного достоверным.

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 общества с ограниченной ответственностью «Ситрас» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова