

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-11034

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 30.09.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.12.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.06.2020 по делу № А32-2554/2018,

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) обратился в арбитражный суд с иском к ОАО "Кропоткинское" (далее - общество) о взыскании 2 843 822 рублей 24 копеек долга по договору аренды и 1 562 119 рублей 49 копеек пеней с 01.07.2013 по 02.08.2017.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО "Агропромсервис".

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.10.2018, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 01.02.2019, с общества в пользу департамента взыскано 1 474 163 рубля 83 копейки долга по арендной плате с 01.01.2015 по 02.08.2017 и 686 258 рублей 43 копейки пеней с 16.09.2015 по 31.12.2017; распределены расходы по уплате государственной пошлины. В остальной части в иске отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.05.2019 судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

При новом рассмотрении решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.09.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.12.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неправомочно применили к правоотношениям сторон, имевших место в 2011 году нормы статей 313, 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые введены в действие с 01.06.2015 и 01.06.2014 соответственно (статья 3 Федерального закона от 21.12.2013 №367-ФЗ, Федеральный закон от 08.03.2015 №42-ФЗ).

Судами неправильно применены положения об исковой давности и об исполнении денежных обязательств.

Производя зачет денежных средств, перечисленных обществом платежным поручением от 30.12.2010 №808 и от 21.01.2011 №43 в счет обязательств по арендной плате акционерного общества, суд руководствовался статьей 392.3 Гражданского кодекса, которая введена Федеральным законом от 21.12.2013 №367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», то есть нормой, введенной в гражданский оборот с 01.06.2014.

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, администрация муниципального образования Тбилисский район (арендодатель) и ООО "Агропромсервис" (арендатор) заключили договор от 24.12.2010 N 8829000039 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, по условиям которого арендодатель на срок до 23.12.2020 сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 6 538 441 кв. м (кадастровый номер 23:29:0101004:20), расположенный примерно в 500 м от ориентира ст. Новобекешевская по

направлению на Север. Земельный участок отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Нововладимирского сельского округа Тбилисского района. Цель предоставления земельного участка - для ведения сельскохозяйственного производства (фонд перераспределения; пункт 1.1).

Согласно пункту 3.1 величина ежегодной арендной платы на основании протокола результата торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:29:0101004:20 составляет 2 302 839 рублей.

В силу пункта 3.2 размер ежегодной арендной платы, установленный на момент подписания договора, может в дальнейшем пересматриваться по требованию арендодателя в связи с изменением законодательства Российской Федерации и Краснодарского края о плате за землю, а также в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в действующее законодательство и нормативно-правовые акты Российской Федерации. Соглашение об изменении размера арендной платы оформляется приложением к договору и подписывается сторонами.

Пунктами 3.3 и 3.4 установлен график внесения арендной платы: первый платеж с учетом ранее внесенного задатка по участию в аукционе оплачивается в тридцатидневный срок с момента заключения договора, последующая арендная плата исчисляется со дня подписания договора аренды, а именно: до 15 сентября и 15 ноября текущего года по 50% от ее суммы.

В случае несвоевременного внесения арендной платы за земельный участок по договору арендатору начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (пункт 6.2). Договор зарегистрирован в Едином государственном реестре прав (далее - ЕГРП) 04.03.2011, о чем внесена запись регистрации N 23-23-04/006/2011-100.

16 марта 2011 года ООО "Агропромсервис" (арендатор) и общество (новый арендатор) заключили договор о возмездной передаче прав и обязанностей по договору аренды от 24.12.2010 N 8829000039, по условиям которого арендатор передал, а новый арендатор принял все права и обязанности первого арендатора по договору аренды от 24.12.2010 N 8829000039 (пункт 1). Договор зарегистрирован в ЕГРП 10.05.2011, о чем внесена запись регистрации N 23-23-04/013/2011-051.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости и сделок с ним (далее - ЕГРН) от 22.12.2017 N 23/001/134/2017-3552 на арендуемый земельный участок зарегистрировано право собственности субъекта Российской Федерации - Краснодарского края (запись регистрации от 01.03.2007 N 23-23-04/005/2007-018).

Постановлением главы администрации Краснодарского края от 11.03.2002 N 253 "О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности" функции по заключению договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной

собственности, от имени администрации Краснодарского края переданы департаменту.

Согласно статье 5 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 N 532-КЗ "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае", Положению о Департаменте имущественных отношений Краснодарского края, утвержденному постановлением главы администрации Краснодарского края от 23.04.2007 N 345, департамент обеспечивает защиту имущественных прав и законных интересов Краснодарского края в области имущественных и земельных отношений.

В уведомлении от 16.06.2017 N 52-18942/17-38-05 департамент сообщил обществу о том, что в связи с инфляцией ежегодная арендная плата с 01.01.2017 исчисляется с применением повышающего коэффициента 1,106560000 в размере 2 548 229 рублей 52 копеек.

Требование о погашении задолженности оставлено обществом без удовлетворения, что послужило основанием для обращения департамента с иском в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) в редакции, применимой к спорным правоотношениям, установление порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, отнесено к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Нахождение земельных участков в публичной собственности обуславливает регулируемый характер арендной платы за их использование (пункт 1 статьи 424 Гражданского кодекса, пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса).

В пунктах 16 и 19 постановления 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» разъяснено, что к договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом, 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. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Определенный по результатам проведения торгов размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым. Если по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется. Допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате (пункт 18 постановления N 73).

Исследовав и оценив при новом рассмотрении доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, установив, что спорный договор аренды земельного участка заключен правопредшественником общества и администрацией муниципального образования Тбилисский район по результатам публичных процедур, данное соглашение содержит условие о возможности изменения размера арендной платы только путем оформления дополнительного соглашения, которое подписывается обеими сторонами, учитывая отсутствие в материалах дела такого соглашения и недоказанность департаментом иных оснований для одностороннего изменения размера арендной платы, судебные инстанции пришли к обоснованному выводу об отсутствии у общества обязанности принять измененную департаментом в одностороннем порядке стоимость аренды спорного земельного участка.

Руководствуясь статьями 196, пунктом 2 статьи 199, пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса и установив пропуск департаментом срока исковой давности по требованию о взыскании задолженности с 01.07.2013 по 31.12.2014, произведя перерасчет арендной платы за период с 01.01.2015 по 03.08.2017, которая составила 5 962 144 рубля 81 копейку, учитывая, что общество с 2015 года по 2017 год перечислило в бюджет 8 249 814 рублей

арендной платы и 1 474 163 рубля 83 копейки - в 2019 году, суды пришли к верному выводу об отсутствии на стороне ответчика долга и правомерно отказали в этой части в удовлетворении иска.

Суды определили размер пени, подлежащей взысканию с учетом истечения срока исковой давности, - 10 535 рублей 49 копеек с 16.09.2015 по 03.08.2017, вместе с тем, учитывая, что перечисленные арендатором платежи в части переплаты могут быть зачтены в счет уплаты неустойки за просрочку оплаты арендной платы, отказали во взыскании названной санкции.

Отклоняя ссылку заявителя о неверном применении апелляционным судом положений статьи 392.3 Гражданского кодекса при зачете платежа в размере 2 302 839 рублей, уплаченного ООО "Агропромсервис" (прежний арендатор) в виде авансового платежа за период с 24.12.2010 по 23.12.2011 (без соответствующего волеизъявления третьего лица), суд округа обоснованно отметил, что указанный платеж не может повлиять на наличие или отсутствие задолженности общества перед департаментом ввиду его осуществления за периодом срока исковой давности.

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 Департамента имущественных отношений Краснодарского края для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова