

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС20-11124

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Бульвар» на решение Арбитражного суд Республики Башкортостан от 09.09.2019, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.06.2020 по делу № А07-138/2019,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Салавату (далее - Комитет, истец) обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Бульвар" (далее - общество "Бульвар", ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате в размере 421 812 руб. 80 коп. за период с 1 квартала 2011 года по 4 квартал 2018 года по договору от 18.08.2012 N 76-12-57зем, пени в размере 55 077 руб. 72 коп.

Решением Арбитражного суд Республики Башкортостан от 09.09.2019, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 01.06.2020, заявленные требования удовлетворены.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в соответствии с Уставом городского округа Салават, Соглашением о взаимодействии от 24.12.2003, заключенного Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городку Салавату и Администрацией городского округа Салават по вопросам управления и распоряжения муниципальным имуществом, Комитет по управлению собственностью города Салават в пределах своей компетенции представляет интересы Администрации городского округа и действует от имени Администрации.

Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Салавату не представил документов, подтверждающих полномочия действовать от имени муниципального образования городской округ Салават. Суд необоснованно не привлек к участию в деле муниципальное образование городской округ Салават.

При расчете арендной платы по земельному участку с кадастровым номером 02:59:070123:31 в период с 02.09.2016 по 31.12.2018 неверно была применена ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости. Вместо предусмотренной разделом 4 «Предпринимательство» ставку за аренду» Торгово-складского (продовольственного, овощного и т.д.) оптовой базы в капитальных зданиях»-подраздел 4.3 Приложения №2 Решения Совета городского округа Салават №3-59/699 от 29.08.2016, ставки арендной платы 0% от кадастровой стоимости, в размере 1,5% истец применил 2,4. При расчете арендной платы за период с 01.04.2019 по 31.12.2019 вместо ставки 2,9 применена 2,61-Решение Совета городского округа от 26.03.2019 №4-34/353.

По мнению ООО «Бульвар», стоимость арендной платы за земельные участки значительно выше средних ставок уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности. В связи с этим общество обратилось в экспертную организацию для оценки стоимости земельных участков. В соответствии с решениями комиссии отличие рыночной стоимости земельного участка от кадастровой стоимости составила 73% (02:59:070123:32) и 51% (02:59:070123:31).

Истец пропустил срок давности для взыскания долга и пеней за период с 1 квартала 2011 по 08.01.2016.

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, на основании постановления администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 07.08.2012 N 1982-п между Комитетом и обществом "Бульвар" заключен договор аренды земельного участка от 18.08.2012 N 76-12-57зем, согласно которому ответчику переданы земельные участки, расположенные по адресу (имеющие адресные ориентиры): Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Гафури, д. 18, с кадастровыми номерами 02:59:070123:31 и 02:59:070123:32, общей площадью 225 кв. м и 1 698 кв. м соответственно, для обслуживания складского помещения и организации общественного питания, с установленным сроком аренды с 01.06.2011 по 31.05.2016 (пункт 1.1 договора).

На основании акта приема-передачи от 18.08.2012 земельные участки переданы обществу "Бульвар" с указанием в акте о передаче земельных участков в аренду 01.06.2011.

Пунктом 2.1 договора установлен срок аренды с 01.06.2011 по 31.05.2016.

Договор прошел государственную регистрацию в Отделе по г. Салават УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 29.12.2012 за N 02-04-15/035/2012-209.

В соответствии с пунктами 3.1, 3.2, 4.4.3 договора арендатор обязан своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, представляя копию платежного поручения об оплате аренды земельного участка в трехдневный срок с момента осуществления платежа.

Согласно пункту 3.2 договора арендная плата вносится ответчиком в срок до 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября в равных долях путем перечисления по реквизитам, указанным в договоре.

Выплата пени предусмотрена пунктом 5.2 договора, в соответствии с которым за нарушение срока внесения арендной платы по договору ответчик выплачивает пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

В адрес арендатора арендодателем направлено уведомление от 05.10.2018 N 314-32-УЗ об имеющейся задолженности по договору и необходимости ее оплаты.

Общество "Бульвар" уведомление Комитета оставило без ответа, денежные средства на счет, указанный в уведомлении от Комитета не поступали.

Комитет, ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате за период с 1 квартала 2011 года по 4 квартал 2018 года в размере 421 812 руб. 80 коп., пени в размере 55 077 руб. 72 коп. обратился в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

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, находящихся 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.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе договор аренды земельного участка от 18.08.2012 N 76-12-57зем, суды взыскали с общества "Бульвар" в пользу Комитета задолженность по арендной плате в сумме 421 812 руб. 80 коп. и неустойки в размере 55 077 руб. 52 коп.

Ссылка заявителя жалобы о том, что при расчете арендной платы по земельному участку в период с 02.09.2016 по 31.12.2018 неверно применена ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости, обоснованно отклонена судами.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 2 пункта 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", для иных, предусмотренных законодательством целей, например, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (абзацы третий и пятый статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Как установлено судом апелляционной инстанции, из содержания решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Республике Башкортостан от 21.01.2020 N 63 и N 64 следует, что заявления общества "Бульвар" о пересмотре результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости поступили в комиссию 30.12.2019, следовательно, решения комиссии об определении новой кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке, будут применимы только с 01.01.2019, что не относится к спорному периоду.

Ссылка заявителя жалобы о пропуск срока исковой давности по требованию о взыскании задолженности за период с 1 квартала 2011 по 08.01.2016 рассмотрена судом апелляционной инстанции и правомерно отклонена, поскольку при рассмотрении спора в суде первой инстанции соответствующего заявления не было сделано, в связи с чем оснований для рассмотрения данного заявления в суде апелляционной инстанции не имелось в силу положений статьи 195, пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснений, изложенных в пункте 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

Признав необоснованным довод заявителя жалобы о том, что истцом по данному спору должна выступать Администрация городского округа г. Салават, а не Комитет, суды указали на заключенное между Администрацией города Салавата и Комитетом Соглашение о взаимодействии по вопросам управления и распоряжения муниципальным имуществом от 24.12.2013, в силу которого Комитет в арендных отношениях по поводу использования земельных участков, находящихся в распоряжении Администрации, фактически действует от имени и в интересах последней.

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 «Бульвар» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова