

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-11908

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Сарова на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.06.2020 по делу № А43-51651/2018 Арбитражного суда Нижегородской области,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Академия здоровья" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Сарова (далее - Комитет) о взыскании неосновательного обогащения в размере 191 965 рублей.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрации города Сарова (далее - Администрация).

Арбитражный суд Нижегородской области решением от 13.06.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда 12.12.2019, отказал в удовлетворении иска.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.06.2020 решение от 13.06.2019 и постановление от 12.12.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставить в

силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что исходя из фактов, которые не были установлены судами первой и апелляционной инстанций, суд кассационной инстанции применил статьи 424,614,1102,1103 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснения, приведенные в пункте 18,20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее -Постановление №73).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 18 Постановления №73 допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов.

Однако, судами первой и апелляционной инстанций не установлены обстоятельства по определению арендной платы на торгах в отношении спорного договора аренды.

Как следует из разъяснения Постановления №73, не во всех случаях аренды недвижимости, находящийся в публичной собственности, плата является регулируемой. Из положений абзацев 2-4 пункта 16 и абзаца 1 пункта 20 Постановления №73 следует, что случаи, когда арендная плата является регулируемой, могут быть установлены только федеральным законом. В остальных случаях арендная плата является нерегулируемой, даже если это аренда объекта, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и ставки платы (в том числе формула расчета) устанавливаются нормативным актом.

В настоящее время к регулируемым относится только арендная плата за земельные участки, находящиеся в публичной собственности (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации), участки лесного фонда (статья 73 Лесного кодекса Российской Федерации).

В спорных взаимоотношениях арендная плата является нерегулируемой, все составляющие формуле расчета представляют собой элементы ценообразования арендной платы за пользование зданиями, так как федеральным законом регулируемая арендная плата для аренды зданий не установлена. Судом кассационной инстанции применен не подлежащий применению абзац второй пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и не применен подлежащий применению абзац первый пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Устанавливая в статье 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации регулируемый размер арендной платы за землю, находящуюся в публичной собственности, законодатель исходил из того, что землепользование осуществляется на основании договора, а не закона.

При аренде имущества, находящегося в публичной собственности, для которого федеральным законом не предусмотрено регулирование арендной платы, стороны вправе распространить на договорные отношения действие нормативно-правового акта, устанавливающего размер арендной платы. Они вправе установить, что при изменении такого акта автоматически корректируется размер арендной платы. Но это не означает, что арендная плата в данном случае имеет регулируемый характер. Положения таких нормативных правовых актов применяются к договору аренды лишь постольку, поскольку это предусмотрено самим договором (абзац 2 пункта 20 Постановления №73). В то же время если стороны распространили в договоре действие таких актов на свои отношения, но договор содержит какое-либо условие, изначально противоречащее действовавшему в момент его заключения положению названного акта, то предполагается, если не доказано иное, что стороны отдали приоритет данному условию договора.

По заключенному договору арендная плата за пользование зданиями мастерской и сарая в 2015 году установлена дополнительным соглашением, оснований для применения положений статей 1102, 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

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, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) 01.01.2012 заключили договор № 46 аренды недвижимого имущества казны города Сарова, в соответствии с которым арендатору переданы на условиях аренды здание мастерской, общей площадью 502 квадратных метра, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица Гагарина, дом 22, строение 1; здание сарая, общей площадью 86,4 квадратного метра, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица Гагарина, дом 22, строение 2.

Срок действия договора аренды установлен сторонами с 01.01.2012 по 01.11.2016.

Истцу предоставлено право пользования земельным участком, расположенным по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица

Гагарина, дом 22, строения 1, 2, с кадастровым номером 13:60:0010009:326, на котором расположены арендованные здания.

В разделе 5 договора сторонами определены арендная плата и порядок взаиморасчетов.

Расчет арендной платы производится по формуле, определенной соответствующим решением городской Думы города Сарова, с учетом ставки годовой арендной платы, установленной соответствующим решением городской Думы города Сарова, составляется в письменной форме (приложение 3), согласовывается сторонами и является неотъемлемой частью договора (пункт 5.1 договора).

Согласно приложению 3 к договору аренды от 01.01.2012 N 46 годовой размер арендной платы составил 706 080 рублей, расчет платы производится по формуле $A_p = A_c \times K_{вд} \times 8 + \text{НДС}$, где:

A_p - годовая арендная плата в рублях;

A_c - ставка годовой арендной платы за аренду 1 квадратного метра в рублях;

$K_{вд}$ - коэффициент вида деятельности арендатора;

S - площадь аренды в квадратных метрах;

НДС - налог на добавленную стоимость в рублях.

Общество и Комитет 16.12.2014 заключили дополнительное соглашение к договору аренды от 01.01.2012 N 46, определяющее арендную плату за пользование арендуемым имуществом на 2015 год.

Годовой размер платы за пользование арендованным помещением согласно приложению к соглашению от 16.12.2014 составил 1 220 743 рубля.

Как указал истец, в состав платы за пользование арендованным имуществом вошла плата за пользование земельным участком.

Размер платы за пользование земельным участком рассчитан согласно постановлению Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 N 186 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области" и решению Городской Думы города Сарова от 10.02.2011 N 03/5-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова" и составил 338 143 рубля.

Указанный размер платы за землю за 2015 год в полном объеме оплачен истцом, что подтверждается соответствующими платежными документами.

По мнению истца, расчет платы за пользование земельным участком произведен ответчиком неверно, а именно с нарушением требований Постановления N 863, согласно которому с 01.01.2015 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:326 составляет 1397,13 руб./кв. м, а не 3231,88 руб./кв. м, в связи с чем размер платы за пользование земельным участком на 2015 год должен составлять 146 178 рублей.

По данным истца, на стороне Общества возникла переплата в сумме 191 965 рублей, являющаяся неосновательным обогащением ответчика.

Претензии Общества с требованием о возврате спорной суммы переплаты оставлены ответчиком без удовлетворения, что явилось основанием обратиться в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций, установив, что расчет платы произведен Комитетом на основании решения Городской Думы города Сарова от 23.10.2014 N 77/5-гд "Об арендной плате за пользование муниципальными нежилыми помещениями на 2015 год", в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 N 186 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области" и решением Городской Думы города Сарова от 10.02.2011 N 03/5-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова", пришли к выводу, что в данном случае на стороне ответчика неосновательного обогащения не наступает, поскольку отношения между сторонами вытекают из договора аренды в редакции дополнительного соглашения от 16.12.2014, который на момент рассмотрения дела недействительным и незаключенным не признан. Размер плата по договору аренды нежилых помещений не регулируется законом, установлен по соглашению сторон, что допускает принцип свободы договора, закрепленный в статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, и уплачен арендатором в добровольном порядке.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа обоснованно исходил из следующего.

В силу статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (пункт 1).

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением (пункт 2).

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом

или договором (пункт 2 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, приведенных в пункте 18 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", допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы.

Размер арендной платы за землю, находящуюся в публичной собственности, в силу статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации является регулируемым.

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 (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен (пункт 16 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").

Следовательно, для применения регулируемой арендной платы не требуется оспаривание договора в соответствующей части в самостоятельном порядке.

Из материалов дела следует и сторонами не оспаривается, что размер платы за пользование земельным участком (показатель Аз) рассчитан ответчиком на основании постановления Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 N 186 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области".

Вместе с тем постановлением Правительства Нижегородской области от 10.12.2014 N 863 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области" с 01.01.2015 изменен (уменьшен) один из показателей расчета платы за пользование земельным участком - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций при рассмотрении спора не применили статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а также разъяснения, приведенные в пункте 18 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", и

пришли к неправомерному выводу о возможности определения платы за землепользование на основании соглашения сторон, в связи с чем доводы истца о несоответствии расчета арендной платы за землю действующим нормативным актам не рассмотрены по существу.

При новом рассмотрении спора суду первой инстанции указано на необходимость проверить расчет арендной платы на соответствие действовавшим в спорный период нормативным актам, определить разницу между подлежащей уплате и уплаченной истцом арендной платой и возможность ее взыскания в качестве неосновательного обогащения.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных статьями 286-288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 муниципальным имуществом администрации города Сарова для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова