

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-14590

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.10.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Элекс» на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 31.07.2019, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2019 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.06.2020 по делу № А75-112/2019,

### УСТАНОВИЛ:

администрация города Сургута (далее - администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью "Элекс" (далее - ООО "Элекс", общество, ответчик) о взыскании 383 095,77 руб. задолженности за период с 01.04.2017 по 31.12.2017 и 3 425,51 руб. пени, начисленной за период с 10.04.2018 по 16.05.2018 в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 26.05.2011 N 320.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 31.07.2019, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2019 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.06.2020, заявленные требования удовлетворены.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что на 7 июля 2017 администрацией города Сургута подтверждены сведения о кадастровой стоимости земельного участка ( кадастровый номер 86:0101042:32) в размере 13 708 000 руб. Данное обстоятельство подтверждается решением суда Ханты-Мансийского автономного округа от 14.04.2017 по делу №3а-61\20-17.Указанным решением частично удовлетворен административный иск Журбы С.И. об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 10 871 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101042:32,относящегося к категории земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования под объекты производственного назначения: административно-бытовой комплекс и производственное здание(незавершенное строительство), расположенное по адресу: шоссе Нефте-Юганское,64/2, северный промрайон г.Сургута, ХМАО-Югры, равной рыночной по состоянию на 1 сентября 2014 года в размере 13 708 000 рублей 00 копеек.

Согласно статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Установленная решением суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 14 апреля 2017 по делу №3-а-61/2017 кадастровая стоимость земельного участка в размере 13 708 000 руб., действует с 1 января 2017 года до конца спорного периода (31 января 2017 года).

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, 26.05.2011 между администрацией (арендодатель), Кожяевой Н.Л. и Журба С.И. (арендаторы) заключен договор, в

соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок из земель населенных пунктов в территориальной зоне П.1 - 12, общей площадью 10 871 кв. м, кадастровый номер 86:10:0101042:32, расположенный: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, Нефтеюганское шоссе, 64/2, под объекты производственного назначения: административно-бытовой корпус и производственное здание (незавершенное строительство).

Срок действия договора с 11.11.2010 по 10.11.2020, по истечении которого действие договора прекращается (пункт 1.5 договора).

В соответствии с пунктом 2.5 договора арендная плата за земельный участок вносится арендатором ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал - до 10 декабря.

За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (пункт 5.1 договора).

На основании договора от 30.12.2016, заключенного между Журба С.И., Кожаевой Н.Л. (продавцы) и ООО "Элекс" (покупатель) объекты недвижимости, расположенные на спорном земельном участке, проданы обществу. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 20.01.2017.

В связи со сменой собственника всех объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке администрация подготовила и направила в адрес общества дополнительное соглашение к договору, которое обществом не было подписано и не возвращено.

Указав, что все права и обязанности по договору аренды земельного участка перешли к обществу в силу закона, администрация обратилась в арбитражный суд с требованием о взыскании задолженности и неустойки.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 307, 309, 310, 329, 330, 552, 608, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьями 1, 3, 22, 35, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" (далее - Постановление N 11), постановлении 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" (далее - Постановление N 73), суды удовлетворили заявленные требования.

Судами установлено, что размер арендной платы за земельный участок за спорный период определен истцом на основании Порядка определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная

собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства ХМАО - Югры от 02.12.2011 N 457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов" (далее - Порядок).

В соответствии с пунктом 4 Порядка, арендная плата рассчитывается по формуле:

$A = (КС \times С / 100) \times Кп \times Ксп$ , где: А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.; КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.; С - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с разделом IV Порядка; Кп - коэффициент переходного периода; Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5, в случае подачи арендатором соответствующего заявления (пункт 10 Порядка).

Коэффициент переходного периода установлен постановлением администрации от 16.01.2012 N 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена" в отношении каждого подвида в рамках определенного вида разрешенного использования земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут.

Ставки арендной платы за земельные участки, расположенные на землях населенных пунктов городских округов город Сургут приведены в таблице 8 Порядка.

Согласно пункту 28 Порядка арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.

Кадастровая стоимость земельного участка установлена вступившим в законную силу решением от 14.04.2017 суда Ханты-Мансийского автономного округа по административному делу N 3а-61/2017 в размере 13 708 000 руб., равному рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.09.2014.

Распоряжением администрации от 23.03.2017 N 432 на основании письма общества вид разрешенного использования спорного земельного участка изменен на "Объекты придорожного сервиса", в связи с чем, его кадастровая стоимость составила 82 289 991,28 руб., что следует из выписки из единого государственного реестра недвижимости от 03.12.2018 N 99/2018/226237981.

Размер новой кадастровой стоимости рассчитан в соответствии с постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 07.08.2015 N 249-п, исходя из удельного показателя в размере 7 569,68 руб. за 1 кв. м при использовании земельного участка под объекты придорожного сервиса.

Общество 05.04.2017 обратилось в комитет земельных отношений с письмом, указав на необходимость применения коэффициента  $K_{сп} = 0,5$  в связи с включением общества в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, как верно отмечено судами и следует из обстоятельств дела, порядок исчисления арендной платы за время аренды с 20.01.2017 по 31.12.2017 делится на 3 периода:

- с 20.01.2017 (регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости на земельном участке к истцу) по 22.03.2017;
- с 23.03.2017 (изменение кадастровой стоимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка) по 04.04.2017;
- с 05.04.2017 (подача заявления о применении понижающего коэффициента) по 31.12.2017.

Согласно расчету истца размер арендной платы за период с 20.01.2017 по 31.12.2017 составил 629 749, 63 руб., с учетом частичной оплаты задолженность ответчика за период 2-4 квартал 2017 года составила 383 095, 77 руб. Неустойка начислена за период с 10.04.2018 по 16.05.2018 в размере 3 425, 51 руб.

Указанные расчеты проверены судами и признаны правильными.

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

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова