

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС21-6793

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31.05.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибинком-Транс» на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 17.06.2020, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.01.2021 по делу № А45-31759/2019,

УСТАНОВИЛ:

мэрия города Новосибирска (далее - мэрия) обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Сибинком-Транс" (далее - ООО "Сибинком-Транс", общество) о взыскании 1 958 338,12 руб., составляющих долг по арендной плате и пени по договору аренды земельного участка N 116669р от 22.07.2013.

Общество обратилось в арбитражный суд со встречным иском заявлением к мэрии, в котором просит произвести соразмерное уменьшение цены договора путем изменения пункта 2.1. дополнительного соглашения к договору аренды от 22.07.2013 N 116669р, определив размер арендной платы на основании отчета ООО "Сибирский центр оценки" от 14.11.2018 N 8053; пункт 2.1. дополнительного соглашения к договору изложить в следующей редакции: "В соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 N 219-п размер арендной платы по договору устанавливается на основании отчета независимого оценщика и составляет 610 490 руб. в год и 50 874 руб. в месяц".

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 17.06.2020, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.01.2021, первоначальный иск удовлетворен, с ответчика в пользу истца взыскана задолженность по арендной плате в сумме 1 856 788,37 руб., неустойка в сумме 101 549,75 руб., в доход федерального бюджета государственная пошлина в размере 32 583 руб. В удовлетворении встречных требований отказано.

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 суд первой инстанции в нарушение норм статей 9,82,135 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не разрешил вопрос о назначении экспертизы для проверки достоверности расчета стоимости объекта аренды.

Представленный мэрией отчет №420/13 от 22.07.2013 «Об оценке объекта оценки», был подписан Липатниковой Е.А., являвшейся одновременно директором муниципального учреждения «Муниципальный центра страхования», учредителем которого является мэрия города Новосибирск, Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирск, что ставит под сомнение выводы в отчете №420/13 от 22.07.2013.

Согласно пункта 1.3 договора аренды земельный участок передается арендатору для строительства торгового комплекса по продаже спецтехники по ул. Большевисткой.

Однако в договоре не было обозначено то обстоятельство, что земельный участок находится в водо-охранной зоне. В результате этого в процессе проектирования и прохождения государственной экспертизы выполнены многочисленные предписания и корректировки в проект планируемого к строительству объекта в разделах защиты окружающей среды, водоотведения, водосброса и водосбора, затрачены значительные денежные средства для приведения арендованного земельного участка в состояние, пригодное для строительства.

В силу казанных обстоятельств у ответчика отсутствовала возможность выполнить строительство, а также имеются неустранимые препятствия, не позволяющие ООО «Сибинком-Транс» пользоваться земельным участком в целях, определенных договором аренды.

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, между мэрией (арендодателем) и обществом с ограниченной ответственностью "Грузовые технологии" (далее - ООО "Грузовые технологии") (арендатором) заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 22.07.2013 N 116669р, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:071980:56, расположенный в пределах Октябрьского района города Новосибирска, площадью 8 494 кв. м, для строительства торгового комплекса по продаже спецтехники по ул. Большевистской.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Между ООО "Грузовые технологии" (цедент) и ООО "Сибинком-Транс" (преемник) 12.09.2013 заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 12.09.2013, по условиям которого цедент передает, а преемник принимает все права и обязанности первого и становится стороной по договору от 22.07.2013 N 116669р аренды земельного участка на территории города Новосибирска, заключенному между цедентом (арендатором) и мэрией (арендодателем).

Пунктом 2.1 договора стороны согласовали, что арендная плата определяется в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 21.01.2008 N 5-па, устанавливается на основании отчета независимого оценщика, и составляет 1 869 000 руб. в год или 155 750 руб. в месяц.

Дополнительным соглашением N 1 от 18.05.2016 пункт 2.1 договора аренды согласован сторонами в следующей редакции: "Размер арендной платы по договору определяется в соответствии с Постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 N 219-п и устанавливается на основании отчета независимого оценщика и с учетом уровня инфляции, и составляет 2 202 889,37 руб. в год или 183 574,11 руб. в месяц".

Согласно пункту 2.3.2. договора аренды, арендная плата вносится ежемесячно равными частями не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

За несвоевременное внесение арендной платы, в соответствии с пунктом 2.3.3. договора аренды начисляется неустойка за каждый день просрочки платежа в размере 0,05% от суммы задолженности за истекший месяц.

В связи с невнесением платежей за аренду земельного участка у общества возникла задолженность по арендной плате за период с сентября 2018 года по июнь 2019 года в размере 1 856 788,37 руб., начислена неустойка за период с 02.10.2018 по 01.07.2019 в сумме 101 549,75 руб.

Мэрия направила обществу уведомление от 24.05.2019 N 31/20-2386 с предложением оплатить задолженность. Поскольку задолженность обществом оплачена не была, мэрия обратилась в арбитражный суд с первоначальным иском.

Полагая, что рыночная стоимость арендной платы за арендованный земельный участок завышена, общество обратилось к эксперту в целях определения рыночной стоимости годовой арендной платы.

Согласно отчету ООО "Сибирский Центр Оценки" от 14.11.2018 N 8053 рыночная стоимость прав владения и пользования земельным участком по состоянию на 14.11.2018 составила 610 490 руб. в год или 50 874 руб. в месяц.

Указывая, на то, что в договоре аренды не были оговорены обстоятельства, существенно ухудшающие земельный участок и требующие от общества дополнительных затрат; применение отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка в дополнительном соглашении N 1 от 18.05.2016 к договору аренды земельного участка N 116669р при определении размера арендной платы незаконно; и что имеются основания для соразмерного уменьшения цены договора и внесения изменений в пункт 2.1 дополнительного соглашения к договору аренды, общество обратилось в арбитражный суд со встречным иском.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе проанализировав условия договора аренды N 116669р и действия сторон по его заключению, установив, что предусмотренная заключенным сторонами договором арендная плата за земельный участок определена в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 N 219-п, с осуществлением независимым оценщиком обязательной оценки размера рыночной стоимости арендной платы, на что указано в пункте 2.1 договора аренды N 116669р в редакции дополнительного соглашения N 1, подписанного обществом без каких либо замечаний, возражений и разногласий, и составила 2202889, 37 руб. в год или 183574, 11 руб. в месяц, в отсутствие доказательств ООО "Сибинком-Транс" исполнения своих обязательств по внесению арендных платежей в заявленный исковой период, руководствуясь статьями 1, 8, 9, 307, 309, 310, 329, 330, 421, 424, 450, 451, 606, 611, 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьями 1, 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 92), суды пришли к выводам о наличии задолженности общества перед мэрией и оснований для взыскания неустойки.

Обществом не доказана невозможность использования земельного участка или существенного ухудшения условий такого пользования, предусмотренного договором аренды, нарушение его прав условием пункта 2.1 договора аренды и отсутствия правовых оснований изменения условий заключенного сторонами договора.

При этом судами учтено, что на момент заключения договора аренды, правопреемником прав и обязанностей по которому является Общество, арендатор согласился с условиями договора, разногласий по ним не заявлял,

не оспорил отчет об оценке, на основании которого в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 21.01.2008 №5-па, а затем с Постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 №219-п размер арендной платы определен согласно отчету оценщика; при заключении соглашения от 12.09.2013 о передаче прав и обязанностей по договору аренды у ООО «Сибинком-Транс» имелась возможность ознакомиться со всеми характеристиками земельного участка (из публичной карты следует нахождение спорного земельного участка в непосредственной близости от реки Иня и Обь); работы по освоению земельного участка проводились в период с 2013 по 2015 годы и при заключении дополнительного соглашения №1 от 18.05.2016, предусматривающего, в том числе продление срока действия договора до 14.02.2017.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова