

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС21-8567

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационные жалобы администрации городского округа города Костромы Костромской области, индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича на решение Арбитражного суда Костромской области от 13.01.2020, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.03.2021 по делу № А31-4808/2019,

УСТАНОВИЛ:

администрация городского округа города Костромы Костромской области (далее - Администрация) обратилась в Арбитражный суд Костромской области с исковым заявлением о взыскании с индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича (далее - ИП Лапшин В.Б., Предприниматель) 27 621 рубля 75 копеек долга по договору на размещение нестационарного торгового объекта на территории города Костромы от 01.07.2016 N Р.001.П/16, 370 рублей 06 копеек пеней, 3801 рубля 40 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Определением Арбитражного суда Костромской области от 20.05.2019 по делу N А31-5804/2019 принято к производству исковое заявление Предпринимателя о взыскании с Администрации переплаты по договору аренды земельного участка N 1.5283.3 от 27.06.2005.

Арбитражный суд Костромской области определением от 29.05.2019 объединил в одно производство дела N А31-4808/2019 и А31-5804/2019, присвоил делу номер А31-4808/2019.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 13.01.2020 требования Администрации удовлетворены. Требования Предпринимателя удовлетворены частично. Судом произведен зачет встречных требований, в результате которого с Администрации в пользу Предпринимателя взыскано 8116 рублей 83 копейки неосновательного обогащения, 5946 рублей 99 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами на 20.12.2019, а с 21.12.2019 - проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму задолженности 8116 рублей 83 копейки по ключевой ставке Банка России, действующей в соответствующие периоды по день фактической уплаты суммы долга, а также 1331 рубль расходов по уплате государственной пошлины, 4473 рубля 58 копеек расходов на оплату услуг представителя. Кроме того, с Предпринимателя в доход федерального бюджета взыскано 2000 рублей государственной пошлины.

Второй арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.09.2020 частично удовлетворил апелляционную жалобу ИП Лапшина В.Б., изменил решение Арбитражного суда Костромской области от 13.01.2020: взыскал с Предпринимателя в пользу Администрации 27 621 рубль 75 копеек долга, 4171 рубль 46 копеек пеней и процентов за пользование чужими денежными средствами, всего 31 793 рубля 21 копейку; взыскал с Администрации в пользу Предпринимателя 49 746 рублей 89 копеек долга, 14 125 рублей 78 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.07.2016 по 20.12.2019, а с 21.12.2019 - проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму долга, начисленные по ключевой ставке Банка России, действующей в соответствующие периоды, по день фактической уплаты суммы долга, 8762 рубля 72 копейки судебных расходов, отказал ИП Лапшину В.Б. в удовлетворении остальной части иска. Произвел зачет взысканных сумм. В результате зачета взыскал с Администрации в пользу Предпринимателя 26 716 рублей 40 копеек долга, 14 125 рублей 78 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами с 01.07.2016 по 20.12.2019, а с 21.12.2019 - проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму долга, начисленные по ключевой ставке Банка России, действующей в соответствующие периоды, по день фактической уплаты суммы долга, взыскал с индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича в доход федерального бюджета 2000 рублей государственной пошлины.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.03.2021 апелляционное постановление от 25.09.2020 изменено. Абзацы 4-6 резолютивной части постановления изложены в следующей редакции: "Взыскать с Администрации городского округа город Кострома Костромской области в пользу индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича 60 184 рубль 38 копеек долга, 17 106 рублей 89 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.07.2016 по 20.12.2019, а с 21.12.2019 проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму долга, начисленные по ключевой ставке Банка России, действующей в соответствующие периоды, по день фактической уплаты суммы

долга, 11 008 рублей 50 копеек судебных расходов. В остальной части иска индивидуальному предпринимателю Лапшину Владимиру Борисовичу отказать. Произвести зачет взысканных сумм. В результате зачета взыскать с Администрации городского округа город Кострома Костромской области в пользу индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича 39 399 рублей 67 копеек долга, 17 106 рублей 89 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.07.2016 по 20.12.2019, а с 21.12.2019 проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму долга, начисленные по ключевой ставке Банка России, действующей в соответствующие периоды, по день фактической уплаты суммы долга".

В остальной части (абзацы 2, 3, 8 - 11 резолютивной части) постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 оставлено без изменения. Распределены судебные расходы.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявитель, Администрация города Костромы указывают, что постановление Администрации Костромской области №241-а утверждено Положение об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Костромской области, и земельные участки на территории Костромской области, и земельные участки на территории Костромской области, государственная собственность на которые не разграничена и коэффициенты, учитывающие виды разрешенного использования в составе земель населенных пунктов.

Пунктом 5 приложения №4 к Постановлению администрации Костромской области №241-а «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» установлено значение коэффициента 0,0972 для земельных участков объектов мелкорозничной торговли (палатки, киоски, временные торговые павильоны).

В связи с вступлением в силу Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее -Классификатор) Администрацией Костромской области было принято постановление от 07.07.2015 №251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области» (далее -Постановление администрации Костромской области №251-а).

Постановлением администрации Костромской области №251-а также были утверждены коэффициенты, учитывающие виды разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов (приложение №2). При этом постановление администрации Костромской области №251-а не

устанавливает такого вида разрешенного использования земельного участка, как «временные торговые павильоны», «объекты мелкорозничной торговли».

В соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»(далее - Федеральный закон №171-ФЗ) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Таким образом, данная норма может применяться, в том числе, и при использовании коэффициента K_v , указанного в постановлении администрации Костромской области №241-а, в котором предусмотрен вид разрешенного использования «Земельные участки объектов мелкорозничной торговли (палатки, киоски, временные торговые павильоны)».

Коэффициент K_v со значением 0,01736 установлен пунктом 4 «Предпринимательство» приложения №2 к Постановлению администрации Костромской области №251-а для двух видов разрешенного использования земельного участка: объект торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) и магазины.

При этом в пункте 4.2 классификатора казано, что к разделу «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы) относится размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одно или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и или) оказание услуг. В пункте 4.4 Классификатора указано, что в раздел «магазины» входят объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды земельного участка под временными объектами от 27.06.2005 №1.5283.3 арендатору предоставлен земельный участок для эксплуатации объекта некапитального характера, временного торгового павильона, для торговли продовольственными товарами, без права возведения объектов недвижимости.

Таким образом, произведение расчета арендной платы с применением коэффициента K_v со значением 0,01736 является необоснованным.

Решением Костромского областного суда от 19.08.2016 решение Думы города Костромы №270 признано недействующим со дня вступления решения в законную силу, о чем указано в резолютивной части решения. Таким образом, решение Думы города Костромы №270 прекратило свое действие с 26.01.2017, при расчете арендной платы за 2016 необходимо применять коэффициент k_v со значением 0,0972, установленным постановлением Администрации Костромской области №241-а, и коэффициент K_k со значением 2,8, установленным Решением Думы города Костромы №270.

Администрация города Костромы не согласно с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что срок исковой давности по

требованию о возврате неосновательного обогащения в сумме переплаты в части применения в формуле расчета арендной платы коэффициента Кк индивидуальным предпринимателем Лапшиным В.Б. не пропущен.

В обоснование доводов жалобы индивидуальный предприниматель Лапшин В.Б. указал, что судами дано неправильное толкование пункту 3.5 дополнительного соглашения от 09.04.2009 к договору №1.5283.3 от 27.06.2005, в соответствии с которым в случае, если на день поступления платежа отсутствует задолженность, как по арендной плате, так и по пени, поступивший платеж считается авансовым.

На момент платежа за 4 квартал 2015, за 1 и 2 кварталы 2016 у индивидуального предпринимателя Лапшина В.Б. отсутствовала какая-либо задолженность по арендной плате за земельный участок и на основании пункта 3.5 договора совершенные платежи являются авансовыми.

Индивидуальный предприниматель Лапшин В.Б. не согласен также с применением коэффициента Кк в размере 1,57 на 2016 год в связи с тем, что данное значение коэффициента было установлено распоряжением №1051/з департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 15.12.2014 для расчета арендной платы по формуле расчета арендной платы по отмененному Порядку из Постановления администрации Костромской области №241-а от 22.10.2007.

Значение корректирующего коэффициента Кк с момента вступления в силу постановления администрации Костромской области №251-а от 07.07.2015 должно применяться при расчете арендной платы за рассматриваемый земельный участок со значением 1 вследствие того, что экономического обоснования применению какого-либо значения для данного вида разрешенного использования земельного участка 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 по управлению городскими землями и муниципальным имуществом Администрации города Костромы (арендодатель) и ИП Лапшин В.Б. (арендатор) заключили договор аренды земельного участка под временными объектами N 1.5283.3 от 27.06.2005.

Согласно пункту 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель "земли поселений", находящийся по адресу: город Кострома, улица Юрия Беленогова, дом 25, напротив дома, для использования в целях эксплуатации объекта некапитального характера, временного торгового павильона N 206, для торговли продовольственными товарами, без права возведения объектов недвижимости, общей площадью 112,38 квадратного метра.

По пункту 2.1 договора срок аренды участка устанавливается с 17.06.2005 по 02.12.2005. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами.

Впоследствии стороны подписали дополнительное соглашение от 09.04.2009 к договору аренды земельного участка под временными объектами N 1.5283.3 от 27.06.2005, согласно которому изменили наименование арендодателя на Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области, раздел 3 договора "Размер и условия внесения арендной платы" изложили в новой редакции.

Согласно пункту 3.1 договора в редакции дополнительного соглашения от 09.04.2009 размер арендной платы в год подлежит определению по формуле:

$\text{Агод} = \text{Кст} \times \text{Ка} \times \text{Кв} \times \text{Ки} \times \text{Кк} = 77\,710 \text{ рублей } 05 \text{ копеек}$, в том числе: коэффициент, учитывающий категорию арендатора Ка: 1; коэффициент, учитывающий виды разрешенного использования земельного участка Кв: 0,0972; коэффициент, соответствующий индексу роста потребительских цен в Костромской области Ки: 1,24; корректирующий коэффициент Кк: 1,35.

В силу пункта 3.2, 3.3 договора арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями до 1-го числа месяца, следующего за расчетным кварталом.

Размер арендной платы устанавливается на основании действующих нормативных правовых актов Костромской области и может изменяться арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с изменениями законодательства Российской Федерации, Костромской области, нормативных актов Костромской области.

Стороны подписали дополнительное соглашение от 10.04.2015 к договору аренды земельного участка под временными объектами N 1.5283.3 от 27.06.2005, согласно которому изменили наименование арендодателя на Администрацию города Костромы, применили условия соглашения к правоотношениям сторон, возникшим с 01.03.2015.

Согласно уведомлению о размере арендной платы от 22.06.2016 N 14-1151/15, направленному Администрацией города Костромы Лапшину В.Б., размер арендной платы на 2015 год по договору составил 87 649 рублей 88 копеек.

Согласно уведомлению о размере арендной платы от 13.06.2016 N 187-рз/2, направленному Администрацией города Костромы арендатору, размер арендной платы на 2016 год по договору составил 180 336 рублей 84 копейки. Арендная плата в квартал - 45 084 рубля 21 копейка.

Индивидуальный предприниматель Лапшин В.Б. внес арендную плату за 2015 год и за первый и второй кварталы 2016 года в размере, указанном

арендодателем. Вместе с тем полагая, что арендная плата за земельный участок внесена им в размере, превышающем, установленный действующими нормативными актами, Предприниматель после того, как арендодатель отказался произвести зачет образовавшейся переплаты в счет задолженности по заключенному между сторонами договору от 01.07.2016 N P.001.П/16 о размещении нестационарного торгового объекта на территории города Костромы, обратился с настоящими встречными требованиями.

Частично удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

В соответствии со статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Размер арендной платы за землю относится к категории регулируемых цен (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").

На основании статьи 7, пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (действующей с 01.03.2015) порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Расчет платы по договору аренды земельного участка на 2016 год произведен на основании постановления Администрации Костромской области от 07.07.2015 N 251-а "Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области" (далее - Постановление N 251-а).

Согласно указанному постановлению арендная плата определялась по следующей формуле: $A = K_{ст} \times K_a \times K_v \times K_{и} \times K_k$, где K_v - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов, или его назначение, в случае, если земельный участок составляет земли иных категорий; K_k - корректирующий коэффициент, который устанавливается органами, уполномоченными на распоряжение земельными участками, исходя из принципа экономической обоснованности

установления размера арендной платы с учетом доходности земельных участков.

До принятия названного постановления, вступившего в законную силу с 18.07.2015, размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определялся на основании постановления Администрации Костромской области от 22.10.2007 N 241-р (далее - Постановление N 241-р). Это постановление предусматривало аналогичную формулу расчета и те же коэффициенты.

Постановлением N 251-а отменено Постановление N 241-р.

Суды пришли к выводам о том, при начислении арендных платежей за землю в 2016 году подлежит применению коэффициент (Кв) в размере 0,01736, установленного Постановлением 251-а, и Коэффициент (Кк) в размере 2,13, установленного постановлением Администрации города Костромы от 12.01.2017 N 35 "Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы и предоставленные в аренду без торгов".

Судами установлено, что индивидуальный предприниматель Лапшин В.Б. на арендованном земельном участке осуществляя предпринимательскую деятельность по реализации товаров населению. При этом в приложении 2 к порядку определения размера арендной платы, утвержденному Постановлением N 251-р, для земельных участков, используемых в целях "Предпринимательство" для эксплуатации магазинов, установлен коэффициент (Кв) в значении 0,01736.

Отсутствие в Постановлении N 251-а классификации магазинов в зависимости от вида торговли не лишает Лапшина В.Б. ,как правильно указали суды, права на применение к нему действующего нормативного регулирования и не дает уполномоченному органу правовых оснований для ухудшения положения Предпринимателя в сравнении с иными субъектами предпринимательской деятельности, осуществляющими аналогичную деятельность.

Вместе с тем кассационная инстанция признала ошибочным применение судами при расчете арендной платы за 2016 год коэффициента (Кк) в размере 2,13, установленного постановлением Администрации города Костромы от 12.01.2017 N 35 "Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы и предоставленные в аренду без торгов" (далее - Постановление N 35).

Применение при определении размера арендной платы за 2016 год нормативного акта, принятого в 2017 году, суды мотивировали позицией, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.12.2016 N 63 "О рассмотрении судами споров об оплате энергии в случае признания недействующим нормативного правового акта, которым установлена регулируемая цена".

Постановление N 35 судебные инстанции признали нормативным актом, заменяющим решение Думы города Костромы от 17.12.2015 N 270, признанное недействующим судом общей юрисдикции.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.12.2016 N 63 "О рассмотрении судами споров об оплате энергии в случае признания недействующим нормативного правового акта, которым установлена регулируемая цена" споры об оплате ресурса за соответствующий период регулирования, в том числе за время, предшествующее вступлению в законную силу решения суда, которым признан недействующим нормативный правовой акт, подлежат рассмотрению исходя из регулируемой цены, установленной заменяющим нормативным правовым актом.

Указанная позиция основана на особенностях тарифного регулирования в области энергетики, в силу которой тариф устанавливается на конкретный период.

Применительно к регулируемой плате за аренду земельных участков публичной собственности не исключается применение нормативного регулирования, предшествовавшего признанному недействующему, учитывая, что нормативный правовой акт, заменяющий признанный недействующим решением Костромского областного суда от 19.08.2016 N 3а-39/2016, в спорном периоде принят не был.

Подобная правовая позиция приведена в пункте 10 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2016.

С учетом изложенного суд округа признал правомерным в период с 01.01.2016 применение в расчете арендной платы коэффициента (Кк) в размере 1,58, установленного распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 15.12.2014 N 1051/з "Об утверждении корректирующего коэффициента на 2015 год".

Довод Администрации о возможности исчисления арендных платежей на основании признанного недействующим решения Думы города Костромы от 17.12.2015 N 270 за период, предшествовавший принятию решения суда общей юрисдикции, признан судом округа несостоятельным ввиду неверного толкования закона.

Судами установлено и стороны не оспорили, что с 18.07.2015 арендная плата за землю вносилась арендатором по расчету арендодателя с применением коэффициента (Кв) в размере 0,0972 и в 2016 году коэффициента (Кк) в размере 2,8, в результате чего у Предпринимателя образовалась переплата по арендным платежам.

При установлении размера неосновательного обогащения суды правомерно указали на пропуск Лапшиным В.Б. срока исковой давности в отношении переплаты с учетом коэффициента (Кв) по платежам, совершенным более чем за три года до обращения с иском (16.05.2019), то есть до 16.05.2016, поскольку о наличии переплаты Предприниматель мог узнать с момента

уплаты спорной суммы, произведя расчет арендных платежей по действующим нормативным актам.

В пределах срока исковой давности с учетом коэффициента (Кв) арендатор произвел только платеж от 13.07.2016 за 2 квартал 2016 года.

Платежи производились Лапшиным В.Б. поквартально с указанием их назначения, в связи суды не признали оснований считать их авансовыми и применять пункт 3.5 заключенного сторонами договора аренды.

В отношении переплаты, образовавшейся в 2016 году в связи с неверным применением арендодателем коэффициента (Кк) в размере 2,8, суд апелляционной инстанции верно отметил, что об этом Лапшин В.Б. мог узнать только после вынесения решения суда общей юрисдикции, то есть не ранее 19.08.2016, а потому трехлетний срок исковой давности для взыскания соответствующей переплаты не пропущен.

Доводы заявителей жалоб 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 кассационных жалоб администрации городского округа города Костромы Костромской области, индивидуального предпринимателя Лапшина Владимира Борисовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова