

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-9197

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу гаражного кооператива «Нива» на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 16.07.2020, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.03.2021 по делу № А63-20354/2019,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края (далее - комитет) обратился в арбитражный суд с иском к гаражному кооперативу "Нива" (далее - кооператив) о взыскании 1 644 984 рублей 33 копеек задолженности по договору аренды от 20.04.1995 N 167 за период с 01.04.2016 по 30.06.2019; 282 021 рубля 22 копеек пени за период с 15.06.2016 по 04.07.2019.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 16.07.2020, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.03.2021, с кооператива в пользу комитета взыскано 1 927 005 рублей 55 копеек, в том числе 1 644 984 рубля 33 копейки задолженности по арендной плате за период с 01.04.2016 по 30.06.2019 и 282 021 рубль 22 копейки пени за период с 15.06.2016 по 04.07.2019, в доход федерального бюджета - 32 270 рублей государственной пошлины. Судебные акты мотивированы тем, что размер задолженности и методика ее расчета обоснованы, тогда как доказательства погашения долга отсутствуют.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не проверили обоснованность начисления арендной платы в соответствии с договором, так как договорные условия расчета задолженности являются отсылочными к нормативным актам Ставропольского края и формула расчета не позволяет сделать однозначные выводы по методике расчета, отсылает к кадастровой оценке и другим категориям.

Судами не принято во внимание дополнительное соглашение №7 от 11.06.2008, в соответствии с пунктом 1 которого базовый размер арендной платы принимается равным ставке земельного налога в процентах от кадастровой стоимости с квадратного метра земельного участка.

Суды установили, что кадастровая стоимость земельного участка в спорный период составляла 40 295 087,58 руб., однако указанная кадастровая стоимость земельного участка была в 2014-2015г, в спорный период 2016-2019г. кадастровая стоимость составляла 11 714 785,41 руб.

Дополнительное соглашение №7 от 11.06.2008 не отменяет дополнительное соглашение №5 от 22.09.2007, а устанавливает, что ставка арендной платы должна приниматься равной ставке земельного налога.

Ставка арендной платы в приложении к порядку определения размера арендной платы в Ставропольском крае, не основаны на принципах, закрепленных в Постановлении Правительства РФ №582 от 16.07.2009.

Арендодатель неправильно произвел расчет арендной платы на основании нормативных актов Ставропольского края, что повлекло увеличение арендной платы в 12,66 раз.

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 главы администрации города Невинномыска Ставропольского края от 19.04.1995 N 427 "О закреплении земель за гаражным товариществом "Нива" и постановления главы администрации города Невинномыска Ставропольского

края от 27.09.1993 N 926 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Невинномысска (арендодатель) и кооператив (арендатор) заключили договор аренды земель несельскохозяйственного назначения от 20.04.1995 N 167.

В соответствии с пунктом 1.1 договора арендодатель в срок до 19.04.2045 сдает, а арендатор - принимает в аренду земельный участок общей площадью 28 835 кв. м, в том числе застроенная территория площадью 36 кв. м, расположенный по адресу: г. Невинномысск, 12, кадастровый квартал 2:3, для эксплуатации гаражей. Договор заключен на 50 лет без права выкупа и вступает в силу с момента регистрации в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Невинномысска.

Дополнительным соглашением от 15.02.2002 N 2 стороны внесли изменения в договор, согласно которым (пункты 1, 2) арендодателем выступил комитет, арендатором - кооператив.

Дополнительным соглашением от 22.10.2007 N 5 в договор внесены изменения, согласно которым арендатору передан земельный участок с кадастровым номером 26:16:0:0089 площадью 28 767 кв. м, относящийся к категории "земли населенных пунктов". В силу пункта 3 дополнительного соглашения от 22.10.2007 N 5 пункт 3.2 договора аренды изложен в редакции: "В случае изменения ставки арендной платы (земельного налога) и (или) методики ее расчета, устанавливаемой нормативными актами органов самоуправления и Правительством Российской Федерации, размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке без внесения соответствующих изменений в договор аренды". Пунктом 5 данного соглашения пункт 6.2 договора аренды изложен в редакции: "В случае неуплаты арендной платы в установленный настоящим договором срок, арендатор уплачивает неустойку за просрочку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день неисполнения обязательства".

Вследствие ненадлежащего исполнения арендатором обязательств по договору аренды от 20.04.1995 N 167 в части оплаты за кооперативом числится задолженность в размере 1 644 984 рублей 33 копеек за период 01.04.2016 по 30.06.2019. Кооперативу была направлена претензия от 08.07.2019 N 2433/27 с требованием о погашении данной задолженности и уплате пени - 282 021 рубля 22 копеек, не исполнение которого послужило основанием обращения истца в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 29.06.2009 N 132-ФЗ "О внесении изменения в статью 424 части первой 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. Вне

зависимости от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Таким образом, размер арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование такими объектами должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставкой арендной платы.

В пунктах 16, 19 постановления от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - постановление N 73) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом. Если федеральный закон, предусматривающий необходимость такого регулирования, вступил в силу после заключения договора аренды, то согласно пункту 2 статьи 424 Гражданского кодекса условия этого договора об арендной плате сохраняют силу, поскольку в законе не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. 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, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено настоящим кодексом и другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 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 разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Расчет арендной платы в заявленный комитетом период произведен в соответствии с условиями договора аренды (в редакции дополнительных соглашений к нему), Порядками определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов, утвержденными постановлениями правительства Ставропольского края от 16.04.2008 N 64-п, 29.03.2016 N 112-п, 26.12.2018 N 601-п.

Проверив представленный расчет, суды признали его верным, арендная плата в заявленный период рассчитана истцом как произведение актуального удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка и пришли к выводам о том, что кооператив не исполнил обязательства по своевременной оплате аренды.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова