

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-9759

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Спортивный комплекс «Уктус» на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.03.2021 по делу № А60-9094/2020 Арбитражного суда Свердловской области

УСТАНОВИЛ:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - министерство, истец) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Спортивный комплекс "Уктус" (далее - общество "Спортивный комплекс "Уктус", ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 27.11.2009 N Т-222/1158 в сумме 3 346 173 руб. 77 коп., неустойки в сумме 2 472 479 руб. 35 коп. за период с 08.12.2009 по 25.04.2017, процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 694 422 руб. 88 коп. за период с 26.04.2017 по 31.12.2019 с последующим начислением по день фактической уплаты долга.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 10.08.2020, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 19.11.2020, требования удовлетворены частично: с общества "Спортивный комплекс "Уктус" в пользу министерства взыскана неустойка в сумме 593 руб. 07 коп.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 11.03.2021 решение от 10.08.2020 и постановление от 19.11.2020 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судебными актами по делам №А60-4666/2012 и №А60-42655/2013, вступившими в законную силу и имеющие преюдициальное значение в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки, входящие в состав Уктусского лесного парка, в том числе участок с кадастровым номером 66:41:0507002:3, являются лесными участками. На основании указанных судебных актов суды первой и апелляционной инстанций по настоящему делу сделали правильные выводы о том, что арендная плата за земельный участок с кадастровым номером № 66:41:0507002:3 должна исчисляться по правилам, предусмотренным для начисления платы за пользование лесными участками (Постановление Правительства Свердловской области от 24.12.2007 №1330-ПП «Об установлении ставок платы за единицу объема лесных ресурсов и ставок платы за единицу площади лесного участка, находящегося в собственности Свердловской области»).

Суд кассационной инстанции переоценил правовые выводы судебных актов по делам №А60-4666/2012 и №А60-42655/2013, указав, что судами при рассмотрении названных дел не было учтено Постановление Правительства Свердловской области от 06.10.2009 №1157-ПП, согласно которому статус особо охраняемой территории участка с кадастровым номером 66:41:0507002:3 был снят.

Земельный участок площадью 4 га расположен в границах Уктусского лесопарка и был образован МУГИСО в 2009 путем раздела территории единого лесного участка Уктусского лесопарка с кадастровым номером 66:41:0000000:0030, площадью 449 га на 26 земельных (лесных) участков.

23.11.2009 МУГИСИМО издан Приказ №2404 «О расторжении договора аренды земельного участка». 27.11.2009 между МУГИСИМО и ООО «СК «Уктус» заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка №Т-532/1013 от 25.09.2003. При этом в пункте 1.2 соглашения указано, что арендатор в соответствии со статьей 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации имеет преимущественное право на заключение 20 договоров аренды земельных участков. Остальные 6 участков были переданы в аренду Центру стрелкового спорта.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 12.12.2013 по делу №А60-46664/2012 соглашение о расторжении единого договора аренды Уктусского лесного парка и 6 переоформленных в 2009 договоров аренды

признаны ничтожными, поскольку земельные участки являются лесными и заключены неуполномоченным органом -МУГИСО, тогда как полномочия по распоряжению лесными участками в Свердловской области принадлежали в оспариваемый период Министерству природных ресурсов Свердловской области. Указанным решением и решением Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-42655/2013 от 04.02.2014 признан недействующим первоначальный договор аренды лесного участка от 01.10.2003, МУГИСО признано неуполномоченным органом принимать решения в отношении лесных участков Уктусского лесного парка.

Из решения Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-46664/2012 следует, что все 26 образованных из территории Уктусского лесного парка участков являются лесными.

Суд кассационной инстанции переоценил выводы судебных актов по делу №А60-4666/2012 и пришел к выводу о том, что ряд образованных после раздела Уктусского лесного парка участков являются лесными, а ряд возможно, земельными.

Между тем в материалах дела нет доказательств того, что земельный участок с кадастровым номером 66::41:0507002:3 утратил статус лесного участка. Земельные участки Уктусского лесного парка имели и имеют двойной статус:

- особо охраняемой природной территории «Уктусский лесной парк»;
- статус городских лесов (лесного участка в соответствии с Лесным кодексом РФ).

Несмотря на изменение границ Уктусского лесного парка пунктом 1 постановления Правительства Свердловской области от 06.10.2009 №1157-ПП «Об изменении границ особо охраняемой природной территории областного значения «Уктусский лесной парк» статус городских лесов с участка 66:41:0507002:3 не был снят.

Первоначально МУГИСО по своей инициативе, а не по инициативе ответчика изменило разрешенное использование земельного участка с «с земли под лесопарками для ведения рекреационной деятельности без права на капитальное строительство» «на «прочие земельные участки», тем самым увеличив кадастровую стоимость с 13 200 руб. до 199 870 000, при том, что фактическое использование участка -под лесопарками не изменилось. Общество не использовало участок в коммерческой деятельности для извлечения прибыли, весь участок был занят лесопарком и использовался под лесопарк.

Ответчик не был согласен со сменой разрешенного использования и кадастровой стоимостью 199 870 000 руб., полагая это ошибкой. Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-37641/2013 утверждена кадастровая стоимость участка 4 га в размере 35 760 000 руб., которая применяется МУГИСО в расчете арендной платы за 2014 с 18.04.2014.

Несмотря на снижение кадастровой стоимости участка до 35 760 000 руб. ООО «СК «Уктус» по прежнему не согласно с разрешенным использованием «прочие земельные участки» по прежнему не было согласно с разрешенным

использованием «прочие земельные участки», поскольку при таком разрешенном использовании арендная плата за земельный участок «под лесопарком» составляла 565 902 руб. в год.

Приказом МУГИСО от 06.05.2016 №821 внесены изменения в Приказ от 15.01.2013 №32, кадастровая стоимость земельного участка изменена с 1999 870 руб. на 13200 руб. Тем самым ответчик полагает, что МУГИСО признавало недостоверность данных, на основании которых была определена кадастровая стоимость земельного участка в размере 199 870 000 руб. Однако, указанные изменения кадастровой стоимости не нашли отражения в государственном кадастре недвижимости.

01.06.2016 в государственный кадастр недвижимости была внесена новая кадастровая стоимость земельного участка -192 528 800 руб. МУГИСО снова изменило разрешенное использование земельного участка на «земельные участки под объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и искусства, физической культуры и спорта».

Все изменения разрешенного использования не меняли фактического использования земельного участка, участок являлся и является лесопарком, не использовался ООО «СК «Уктус» в соответствии с установленными МУГИСО разрешенным использованием.

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, истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка N T-222/1158 от 27.11.2009 (далее - договор).

В соответствии с пунктом 1.1 договора ответчику в аренду передан земельный участок, находящийся в собственности Свердловской области, с кадастровым номером 66:41:0507002:3 площадью 40000 кв. м в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (приложение N 1 к договору), категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - земли под лесопарками, расположенный в г. Екатеринбурге, в центральной части кадастрового района "Екатеринбургский", для ведения рекреационной деятельности без права капитального строительства.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды установлен сторонами с 23.11.2009 по 23.11.2058. Земельный участок передан ответчику по акту приема-передачи.

В дальнейшем права и обязанности по указанному договору аренды переданы ответчиком иному лицу на основании договора уступки от 26.04.2017, зарегистрированного в установленном законом порядке 04.05.2017, что подтверждается отметкой о регистрации на договоре.

В соответствии с пунктом 3.2 договора аренды размер арендной платы (расчет) установлен в приложении N 2 к договору, которое является неотъемлемой его частью. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно до 10-го числа текущего месяца.

Пунктом 3.3 договора установлено, что первый платеж арендной платы вносится в течение 10 дней с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

Согласно пункту 3.4 договора размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке независимо от согласия арендатора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области. При этом заключение дополнительного соглашения к настоящему договору или перезаключения договора не требуется.

В соответствии с пунктом 6.2 договора в случае невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

Министерство направило в адрес общества "Спортивный комплекс "Уктус" претензию от 10.10.2019 N 17-01-82/18350 с требованием погасить задолженность по арендной плате в сумме 3 346 173 руб. 77 коп. за период с 01.01.2014 по 25.04.2017, неустойку в сумме 2 472 479 руб. 35 коп. за период с 08.12.2009 по 25.04.2017, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 638 729 руб. 71 коп. за период с 26.04.2017 по 30.09.2019.

Ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате, а также на неудовлетворение обществом "Спортивный комплекс "Уктус" претензионных требований в добровольном порядке, министерство обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Удовлетворяя исковые требования частично, суд первой инстанции, приняв во внимание вступившие в законную силу судебные акты по делам N А60-46664/2012, N А60-42655/2013, имеющие преюдициальное значение для разрешения настоящего спора, признал земельный участок с кадастровым номером 66:41:0507002:3, относящегося к статусу лесного. Ссылаясь на отсутствие доказательств изменения категории спорного земельного участка, произведенные обществом "Спортивный комплекс "Уктус" платежи, применив по заявлению ответчика исковую давность по январь 2017 (статьи 196, 199 - 202, 207 Гражданского кодекса Российской Федерации), суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии задолженности у общества "Спортивный комплекс "Уктус". Исходя из представленного в материалы дела обществом "Спортивный комплекс "Уктус" контррасчета, суд пришел к выводу о том, что

в связи с нарушением сроков внесения платы за период февраль - апрель 2017 требование о взыскании неустойки подлежит удовлетворению частично: с общества "Спортивный комплекс "Уктус" в пользу министерства взыскана неустойка в сумме 593 руб. 07 коп.

Суд апелляционной инстанции, выводы суда первой инстанции поддержал.

Соглашаясь с выводами судов первой и апелляционной инстанций о пропуске истцом срока исковой давности по заявленным требованиям за период с января 2014 года по январь 2017 года, суд округа отменил судебные акты, направил дело на новое рассмотрение в арбитражный суд Свердловской области, исходя из следующего.

Предметом рассмотрения по делу N А60-46664/2012 являлась законность заключенных договоров аренды N Т-229/1158 от 27.11.2009, N Т-228/1158 от 27.11.2009, N Т-231/1158 от 27.11.2009, N Т-230/1158 от 27.11.2009, N Т-221/1158 от 27.11.2009, N Т-227/1158 от 27.11.2009 земельных участков, образованных из иного земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:0030 площадью 449 га, являющегося лесным участком. Данные договоры были признаны недействительными, поскольку заключены не по результатам торгов. Судами при этом сделаны выводы о том, что ООО "СК "Уктус" является арендатором по договору аренды N Т-532/1013 от 01.10.2003 со сроком действия по 01.10.2052.

Между тем законность договора аренды земельного участка от 27.11.2009 N Т-222/1158 не являлась предметом настоящего спора. Выводов о том, что земельный участок с кадастровым номером 66:41:0507002:3 площадью 40000 кв. м является лесным и его пользование осуществляется на основании договора аренды N Т-532/1013 от 01.10.2003, судебный акт не содержит.

При рассмотрении дела N А60-42655/2013 судом в отношении спорного участка сделан вывод о том, что он является лесным на том основании, что соглашение от 29.11.2009 о расторжении договора аренды N Т-532/1013 от 01.10.2003 является недействительным, а владение ответчиком земельными участками, в том числе участком площадью 40000 кв. м с кадастровым номером 66:41:0507002:3, образованными из земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:0030 площадью 449 га, нельзя признать незаконным.

Возражая против доводов ответчика о сохранении за спорным земельным участком статуса лесного, министерство в рамках настоящего спора указало на постановление Правительства Свердловской области от 06.10.2009 N 1157-П, согласно которому, по мнению министерства, земельный участок с кадастровым номером 66:41:0507002:3 исключен из границ лесного парка "Уктусский" и, соответственно, утратил статус лесного участка.

Отклоняя указанный довод министерства, суды не приняли во внимание, что ни в рамках дела А60-46664/2012, ни в рамках дела N А60-42655/2013 оценка указанному постановлению не давалась. Обстоятельства, касающиеся наличия у спорного земельного участка статуса лесного в связи с принятием указанного нормативного акта Свердловской области, не признанного недействующим, не исследовались.

Между тем в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации (далее - ЛК РФ) леса располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и иных землях, установленных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

На землях населенных пунктов могут располагаться леса, в том числе городские леса и другие защитные леса (пункт 1 статьи 122 ЛК РФ).

По утверждению Министерства природных ресурсов, спорный земельный участок не входит в границы лесных парков города Екатеринбурга в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 06.10.2009 N 1157-П; заключенный в отношении него договор аренды от 27.11.2009 был перенаправлен Департаментом лесного хозяйств Свердловской области в адрес министерства; площадь лесного парка "Уктусский" была уменьшена указанным постановлением на 4 га в квартале 103 Лесопаркового участкового лесничества, указанная площадь исключена из особо охраняемой природной территории квартала 103 Лесопаркового участкового лесничества Уктусского лесного парка. Пользование земельным участком осуществлялось в спорный период ответчиком на основании договора аренды от 27.11.2009 Т-222/1158 в связи с его исключением из состава лесных земель. Кроме того, по заявлению самого ответчика неоднократно менялся вид разрешенного пользования земельного участка.

Так, в материалах дела имеется письмо общества "Спортивный комплекс "Уктус" от 11.04.2017 в адрес министерства, в котором общество сообщает, что в августе 2014 года по инициативе общества был изменен вид разрешенного использования земельного участка, установлен вид разрешенного использования "для размещения лечебно-реабилитационного центра с гостиничным комплексом". В указанном письме общество вновь просит изменить вид разрешенного использования на "отдых (рекреация)".

Из имеющегося в деле приказа министерства от 23.06.2017 N 1286 следует, что на основании обращения общества "Спортивный комплекс "Уктус" вид разрешенного использования земельного участка изменен на "отдых (рекреация)".

Согласно выпискам из ЕГРН спорный земельный участок имеет вид разрешенного использования "отдых (рекреация)".

Из письма Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области от 22.06.2018 также следует, что вид разрешенного использования земельного участка неоднократно изменялся, земельный участок отнесен к 8 группе видов разрешенного использования, имеет вид разрешенного использования "отдых (рекреация)", по заявлению арендатора земельного участка - общества с ограниченной ответственностью "Уктусские бани", установлена кадастровая стоимость земельного участка в размере, равном рыночной.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от 29.01.2014 по делу N А60-37641/2013 удовлетворены требования общества "Спортивный комплекс "Уктус" об установлении кадастровой стоимости в размере равной рыночной, в том числе спорного земельного

участка, в отношении которого заключен договор аренды от 27.11.2009 Т-222/1158.

Обстоятельства, касающиеся изменения вида разрешенного использования земельного участка в спорный период также судами не исследовались.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных для суда кассационной инстанции статьями 286-289 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 общества с ограниченной ответственностью «Спортивный комплекс «Уктус» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова