

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС21-11155

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Е13» на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 09.10.2020, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.03.2021 по делу № А43-18205/2020,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Е13" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к муниципальному образованию городскому поселению "город Кстово" Кстовского района Нижегородской области в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Кстовского муниципального района (далее - Комитет) и муниципальному образованию "Кстовский муниципальный район" в лице Комитета о взыскании 472 327 рублей 31 копейки неосновательного обогащения, составившего переплату по договору аренды земельного участка от 13.09.2019 N А2251 за период с 13.09.2019 по 13.09.2020.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 09.10.2020, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2020 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.03.2021, в удовлетворении 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 договор заключен на основании протокола №2 от 15.08.2019 о результатах аукциона, которым аукцион был признан несостоявшимся в силу того, что на него явился только один участник (статья 39.12 ЗК РФ). В протоколе указано, что поскольку аукцион является несостоявшимся, цена договора определена в размере начальной цены предмета аукциона.

Согласно извещению о проведении аукциона начальная цена определена в соответствии с положениям статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) установлена в размере 10% от кадастровой стоимости данного земельного участка-647 877 руб. 84 коп.

Впоследствии на основании заявления арендатора кадастровая стоимость земельного участка была пересмотрена решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости №982/2-19 от 19.12.2019. Учитывая, что кадастровая стоимость земельного участка была установлена за период с 01.01.2019, а договор был заключен в сентябре 2019, арендатор полагает, что размер арендной платы подлежит изменению, поскольку за базу установления размера арендной платы была принята кадастровая стоимость, измененная впоследствии.

При вынесении судебных актов судами не применены положения Постановления Правительства Российской Федерации №582 от 16.07.2019.

Судами не учтено, что изменение комиссией размера кадастровой стоимости земельного участка путем установления соответствия его рыночной стоимости вызвано актуализацией его экономических характеристик.

В момент объявления аукциона размер ежегодной арендной платы был установлен в размере 10% от кадастровой стоимости земельного участка.

После приведения кадастровой стоимости в соответствие с рыночной выяснилось завышение кадастровой стоимости на момент проведения аукциона земельного участка более чем в 10 раз, что свидетельствует об экономической необоснованности, установленных в договоре аренды платежей.

Даже с учетом пересмотра кадастровой стоимости на текущий момент кадастровая стоимость земельного участка составляет 1,3 млн. руб. Продолжая платить арендную плату исходя из размера завышенной кадастровой стоимости арендатор за пять лет оплатить более чем 3-кратную стоимость земельного участка, не выкупив его при этом в собственность.

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, 13.09.2019 на основании протокола о результатах аукциона от 15.08.2019 N 2 Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды N A2251, по условиям которого в пользование арендатору передан земельный участок с кадастровым номером 52:26:0150001:1499, площадью 1970 квадратных метров, расположенный по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, внутригородской Промышленный район, микрорайон Северный, квартал Стройбаза, проезд 10, дом 1, возле земельного участка с кадастровым номером 52:26:0150001:681.

В соответствии с протоколом аукциона от 15.08.2019 N 2 годовая арендная плата составляет 647 877 рублей 84 копейки.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) определена в размере 10 процентов от 6 478 778 рублей 40 копеек - кадастровой стоимости земельного участка.

Решением от 18.12.2019 комиссии по рассмотрению вопросов о результатах определения кадастровой стоимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на основании заявления Общества кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:26:0150001:1499 определена в размере рыночной стоимости в сумме 613 000 рублей.

На этом основании Общество в письме от 30.01.2020 потребовало от Комитета произвести перерасчет арендной платы за 2019 год по названному договору аренды.

Отказ Комитета в удовлетворении данного требования послужил основанием для обращения Общества в арбитражный суд с иском.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 названного кодекса.

Поскольку иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные главой 60 Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежат применению также к

требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством (подпункт 3 статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, установленных пунктом 2 статьи 39.6 данного кодекса (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 39.7 и пункту 13 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 18 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", по смыслу пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Суды установили и материалами дела подтверждается, что договор аренды земельного участка от 13.09.2019 N A2251 заключен на основании протокола о результатах аукциона от 15.08.2019.

Предметом аукциона являлось право на заключение договора аренды спорного земельного участка с определенным начальным размером годовой арендной платы в сумме 647 877 рублей 84 копейки.

Условия договора истцом в установленном законом порядке не оспаривались, требований об изменении договора в судебном порядке не заявлялось.

Более того, спорный договор аренды земельного участка не содержат положений, которые бы предусматривали возможность пересмотра размера арендной платы в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка (как в меньшую, так и в большую сторону).

Суды, исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, отказали в удовлетворении требований, придя к правильным выводам об отсутствии на стороне Комитета неосновательного обогащения за счет Общества, поскольку размер арендной платы, определенный по результатам торгов, не является регулируемым (истец согласился с установленным размером арендной платы

(пункт 4.1 договора) и подписал договор аренды без протокола разногласий), а потому на него не влияет изменение кадастровой стоимости арендованного участка, и доказательств уплаты арендных платежей в размере большем, чем предусмотрено в договоре аренды, истцом не представлено.

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 «Е13» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова