

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-11386

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 «РосАвто» на решение Арбитражного суда Самарской области от 26.10.2020, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 31.03.2021 по делу № А55-8102/2020,

УСТАНОВИЛ:

администрация городского округа Тольятти (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "РосАвто" (далее - общество) о взыскании 147 602 руб. 22 коп., в том числе задолженность по договору аренды земельного участка от 05.05.2005 N 1169 за период с 01.10.2019 по 31.03.2020 в сумме 136 247 руб. 31 коп. и пени за период с 11.10.2019 по 13.02.2020 в сумме 11 354 руб. 91 коп.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 26.10.2020, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 31.03.2021, требования удовлетворены.

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 содержащееся в пункте 2.5 договора аренды от 05.05.2005 условия о том, что в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации либо органов местного самоуправления, регулирующих порядок исчисления базового размера арендной платы за земельный участок, арендодатель вправе изменить базовый размер арендной платы в одностороннем порядке подлежит толкованию с учетом согласования сторонами договора определенного порядка формирования платы. Системное толкование условий договора аренды от 05.05.2005 указывает на то, что арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять лишь базовый размер арендной платы и не наделен правом вносить коррективы в способ определения размера арендных платежей посредством изменения методики определения размера арендной платы, утвержденной в качестве его условия. Принятие Правительством Самарской области постановления от 06.08.2008 №308 само по себе не может повлечь за собой автоматического пересмотра способа расчета арендных платежей за пользование земельным участком, который подлежит применению к правоотношениям сторон в силу заключенного между сторонами договора. Постановление от 06.08.2008 №308 не является нормативным правовым актом, непосредственно регулирующим отношения, возникшие на основании договора аренды от 05.05.2005.

Удовлетворяя требования, суды исходили из разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», не приняв во внимание при этом пункт 20 того же постановления Пленума.

Суды не приняли во внимание Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городе Тольятти», в котором действующая методика определения размера арендной платы за землю по договору не изменилась.

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, в соответствии с распоряжением мэра от 08.04.2004 N 721-1/р, между мэрией городского округа Тольятти (арендодатель,

после переименования администрация г.о. Тольятти) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 05.05.2005 N 1169, согласно которого арендодатель предоставляет во временное владение и пользование (аренду), а арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102165:0024, площадью 1718 кв. м с местоположением: г. Тольятти, по Московскому проспекту, западнее квартала 2 Автозаводского района г. Тольятти, для дальнейшей эксплуатации объекта временного использования - стоянки товарных автомобилей сроком на 11 месяцев.

Арендная плата вносится ежеквартально не позднее 10 числа первого месяца квартала (п. 2.6 договора), размер арендной платы изменяется на основании решений уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления с момента установления (п. 2.4, 2.5), пунктом 5.3 договора стороны согласовали применение ответственности за несвоевременное внесение арендной платы в виде пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Земельный участок передан по акту приема-передачи.

В нарушение условий договора ответчик не исполнял обязанности по полному и своевременному внесению арендной платы, в связи с чем за ним образовалась задолженность за период с 01.10.2019 по 31.03.2020 в сумме 136 247 руб. 31 коп., пени по договору аренды составили 11 354 руб. 91 коп. за период с 11.10.2019 по 13.02.2020 согласно прилагаемому расчету суммы иска.

В порядке досудебного урегулирования администрация направила обществу претензию от 29.01.2020 N 581/5.2, которая осталась без удовлетворения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения администрации в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требования, суды исходили из следующего.

По истечении срока действия договора арендатор продолжал пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя, в связи с чем договор в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации является возобновленным на неопределенный срок.

В соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором.

Согласно статье 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. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В пунктах 16, 19 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" разъяснено, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

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. Собственность на спорный земельный участок не разграничена.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В Самарской области порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установлен постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области" (далее - постановление N 308).

В соответствии Методикой определения размера арендной платы за использование земельными участками (далее - методика), государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной постановлением N 308 (в редакции, действующей в спорном периоде) размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год рассчитывается по формуле: $A = \text{Скад} \times K_a \times K_v \times K_i$, где Скад - кадастровая стоимости земельного участка, K_a - коэффициент категории арендатора, K_v - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, K_i - коэффициент инфляции расчетного года.

Суды пришли к обоснованным выводам о том, что арендная плата правомерно рассчитана истцом в соответствии с методикой, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной постановлением N 308 с применением коэффициентов, утвержденных решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 N 972, которые были официально опубликованы.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова