

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-7938

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.08.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск на постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.02.2021 по делу № А41-73533/2019 Арбитражного суда Московской области,

УСТАНОВИЛ:

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Подольск (далее - истец, Комитет) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Подольская девелоперская компания" (далее - ответчик, ООО "ПДК") о взыскании задолженности по арендной плате по договору от 11.07.2013 N 43/13 за период с 03.08.2018 по 2 квартал 2019 года в размере 1 951 640,27 руб., пени в размере 187 088,45 руб. за период с 18.09.2018 по 19.08.2019.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.02.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2020, требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.02.2021 решение от 10.02.2020 и постановление от 10.09.2020 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской 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 из содержания договора аренды от 11.07.2013 №43/13 в редакции дополнительного соглашения от 24.02.2016 следует, что стороны определили в договоре условия об изменении размера арендной платы без согласования с арендатором и внесения соответствующих изменений или дополнений в договор в случае изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к нему, которые устанавливаются нормативными актами.

Применение при расчете арендной платы коэффициента Кд, равного 1,5, обусловлено предоставлением спорного земельного участка для строительства (часть 3.1 статьи 14 Закона Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ), однако по истечении трехлетнего срока, вне зависимости от ввода в эксплуатацию применяется коэффициент Кд в соответствии с приложением к Закону Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ от 07.06.1996 №23/96-ОЗ, то есть в размере 2,5, с учетом установленных в настоящем деле обстоятельств.

Корректирующий коэффициент Пкд в отношении арендованного ответчиком земельного участка, подлежащий применению с 01.01.2018, установлен решением Совета депутатов городского округа Подольск Московской области от 29.12.2016 №28/8 «Об установлении корректирующего коэффициента (Пкд) и коэффициента (км), учитывающего местоположение земельного участка, для определения арендной платы на территории муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» (с изменениями, внесенными Решением Совета депутатов городского округа Подольск Московской области от 27.12.2018 №56/7 «О внесении изменений в решение Совета депутатов городского округа Подольск Московской области от 29.12.2016 №28/8) и составляет 2,0 (пункт 15 приложения №2 к решению Совета депутатов городского округа Подольск Московской области от 29.12.2016 №28/8).

При расчете арендной платы в период, заявленный к взысканию, двукратный размер коэффициента Аб применен с учетом положений Закона Московской области от 18.07.2017 №126/2017-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2018 год» и Закона Московской области от 03.07.2018 №103/2018-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность не разграничена на территории Московской области, на 2019 год», которыми установлено, что за земельные участки, неиспользуемые или используемые по нецелевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере. Двукратный базовый размер арендной платы применяется со дня установления факта указанных нарушений.

Поскольку ООО «ПДК» в спорный период использовал земельный участок с кадастровым номером 50:56:0010205:132 площадью 4 123 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Климовск, пересечение ул. Советская и ул. Школьная не по целевому назначению, что подтверждается

актами осмотра от 01.11.2017, 05.12.2019 Комитет имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Подольск обоснованно рассчитал задолженность по договору аренды с 03.08.2018 по 2-й квартал 2019 в размере 1 9951 640 руб.27 коп., пени в сумме 187 088 руб.45 коп., начисленные за период с 18.09.2018 по 19.08.2019.

Вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Московской области от 12.09.2018 по делу №А41-40601, от 31.10.2018 по делу №А41-64568/2018, от 04.10.2010 по делу №А41-53031/2019 с ООО «Топаз» по тем же основаниям и по тому же договору аренды взыскана задолженность с 4 квартала 2017 по 3-й квартал 2018.

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, принятых по делу судебных актов, материалов истребованного дела 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 города Климовска от 11.07.2013 N 1076 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации города Климовска и ООО "ТОПАЗ" заключен договор от 11.07.2013 N 43/13 аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 50:56:0010205:132, площадью 4 123 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пересечение ул. Советская и ул. Школьная.

Согласно пункту 1.1 договора вид разрешенного использования земельного участка - для строительства объектов коммунально-бытового назначения (площадка для временного хранения транспортных средств, элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства).

Договор аренды заключен сроком с 11.07.2013 по 10.07.2016 и зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.08.2013 под N 50-50-56/005/2013-258.

Земельный участок передан арендатору на основании передаточного акта от 11.07.2013.

Из договора аренды в редакции дополнительного соглашения от 24.02.2016, следует, что стороны согласовали в договоре условие об изменении размера арендной платы без согласования с арендатором и внесения

соответствующих изменений или дополнений в договор в случае изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к нему, которые устанавливаются нормативными актами.

На основании дополнительного соглашения от 24.02.2016 к договору аренды стороны пришли к соглашению о перемене арендодателя с Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Климовска на Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск.

В соответствии с указанным дополнительным соглашением пункт 3.2. договора аренды изложен в следующей редакции: арендная плата вносится ежеквартально безналичным расчетом. Расчет годовой арендной платы прилагается к дополнительному соглашению.

Комитетом 01.11.2017 произведен осмотр арендуемого ООО "ТОПАЗ" земельного участка на предмет соблюдения условий договора аренды.

Как следует из акта обследования земельного участка от 01.11.2017, на земельном участке размещена платная парковка. Осуществлена разметка территории. На въезде установлена будка. Подъездная дорога к парковке проложена по территории, не входящей в границы арендуемого земельного участка. Забор установлен в границах, значительно превышающих площадь предоставленного в аренду участка.

Письмом Комитета от 10.11.2017 N 31/7686исх ООО "ТОПАЗ" было уведомлено об установленных нарушениях и о том, что в соответствии с Законом Московской области от 11.07.2016 N 102/2016-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы на земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2017 год" за земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере. Двукратный базовый размер арендной платы применяется со дня установления факта указанных нарушений.

Между ООО "ТОПАЗ" и ООО "ПДК" было заключено соглашение от 03.08.2018 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11.07.2013 N 43/13.

Комитетом 05.12.2019 был произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 50:56:0010205:132.

Из акта обследования земельного участка от 05.12.2019 следует, что земельный участок с кадастровым номером 50:56:0010205:132 используется под размещение платной автомобильной автостоянки, что противоречит установленному виду разрешенного использования вышеуказанного земельного участка, исходя из чего в действиях ООО "ПДК" выявлены признаки использования земельного участка, предназначенного для строительства объектов коммунально-бытового назначения (площадка для временного хранения транспортных средств, элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства) не по целевому назначению.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, Комитет сослался на наличие у общества задолженности ответчика по арендной плате по договору за период с 03.08.2018 по 2 квартал 2019 года в размере 1 951 640,27 руб. На указанную задолженность начислена неустойка в сумме 187 088,45 руб. за период с 18.09.2018 по 19.08.2019.

Направленная в адрес ответчика претензия от 25.06.2019 с требованием о погашении задолженности оставлена без ответа и удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался статьями 424, 606, 614, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 65, Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", пунктами 16, 19, 20 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" и исходил из того, что арендная плата по договору является регулируемой ценой и при определении размера платы подлежат применению составляющие части формулы, указанной в статье 14 Закона от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ, в редакции действующих нормативных актов, при этом арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом, и дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Поскольку на арендованном земельном участке ответчиком осуществляется деятельность по эксплуатации платной парковки транспортных средств, в то время как земельный участок по договору аренды был предоставлен для строительства объектов коммунально-бытового назначения (площадка для временного хранения транспортных средств, элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства), при расчете арендной платы двукратный размер коэффициента Аб применен с учетом положений Закона Московской области от 18.07.2017 N 126/2017-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2018 год" и Закона Московской области от 11.07.2016 N 102/2016-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2017 год", которыми установлено, что за земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере. Двукратный базовый размер арендной платы применяется со дня установления факта указанных нарушений, указанные требования закона и договорного обязательства ответчиком надлежащим образом не исполнены.

Доказательств погашения взыскиваемой задолженности по вышеуказанному договору ответчиком арбитражному суду не представлено. Расчет неустойки проверен судом и признан верным.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты суда первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, исходя из следующего.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Министерством экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540.

Использование земельного участка для размещения и эксплуатации платной парковки автомобильного транспорта - обслуживание автотранспорта имеет код 4.9 согласно Приказу N 540.

Положениями статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельный участок. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Под градостроительным регламентом понимается устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных

участков и объектов капитального строительства (пункт 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (пункт 1). Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (пункт 3).

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018).

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок предоставлен в аренду для строительства объектов коммунально-бытового назначения (площадка для временного хранения транспортных средств, элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства). При этом в материалах дела имеется выписка из ЕГРН о том, что ответчик является собственником автомобильной парковки, расположенной на спорном земельном участке.

Судами не установлено, был ли использован земельный участок для цели, установленной в договоре, принимая во внимание, что с момента заключения договора прошло более семи лет, имеются ли на участке объекты коммунально-

бытового назначения, для строительства которых представлен участок, предусматривает ли вид разрешенного использования спорного земельного участка, указанный в договоре, также возможность строительства на участке объекта капитального строительства, является ли размещенная на земельном участке автомобильная парковка самостоятельным объектом недвижимого имущества, свидетельствует ли факт постройки на арендуемом земельном участке автомобильной парковки о достижении цели предоставления земельного участка в аренду, требуется ли изменение в связи с этим вида разрешенного использования арендованного земельного участка.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных статьями 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для суда кассационной инстанции.

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 Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова