

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-11908

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.10.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Академия здоровья» на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 16.09.2020, постановление Первого арбитражного апелляционного суда 09.02.2021 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.07.2021 по делу № А43-51651/2018,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Академия здоровья" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Сарова (далее - Комитет) о взыскании неосновательного обогащения в размере 191 965 рублей.

Иск основан на статьях 652, 654, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивирован наличием на стороне истца переплаты за 2015 год за пользование земельным участком с кадастровым номером 13:60:0010009:326. Последняя возникла в результате расчета указанной платы с нарушением постановления Правительства Нижегородской области от 10.12.2014 N 863 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области" (далее - Постановление N 863).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрации города Сарова (далее - Администрация).

Арбитражный суд Нижегородской области решением от 13.06.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда 12.12.2019, отказал в удовлетворении иска.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.06.2020 решение Арбитражного суда Нижегородской области, постановление Первого арбитражного апелляционного суда 12.12.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении Арбитражный суд Нижегородской области решением от 16.09.2020, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда 09.02.2021 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.07.2021, удовлетворил иск частично: взыскал с Комитета в пользу Общества 25 008 рублей неосновательного обогащения; отказал в удовлетворении остальной части иска. Суд исходил из наличия на стороне Комитета неосновательного обогащения, возникшего вследствие переплаты Обществом арендных платежей; применил общий срок исковой давности к требованию о возврате платежей, внесенных с января по октябрь 2015 года.

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 согласно пункту 2 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации установленная в договоре здания или аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

При вычислении ежемесячного арендного платежа суд не учел, что дополнительным соглашением к договору аренды от 16.12.2014 истцу была предоставлена льгота по оплате арендной платы в размер 147100 руб. С учетом данной льготы размер годовой арендной платы составляет 923 599 руб., а размер ежемесячного арендного платежа - 76967 руб.

Таким образом, расчеты годовой и ежемесячной арендной платы по договору, положенные в основу судебных актов, являются необоснованными.

Судами нарушены нормы статей 196, 199, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, не учтены разъяснения, изложенные в пунктах 24, 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», согласно которым срок исковой давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется по каждому просроченному платежу.

Арендная плата за пользование арендованным имуществом за 2015 год должна была составлять 923 599 руб. Истцом по состоянию на 01.02.2015 была

внесена арендная плата в размере 870190 руб. Платежным поручением №2738 от 29.12.2015 было оплачено 130000 руб. В результате 29.12.2015 была произведена излишняя оплата арендных платежей в размере 76 591 руб. Срок исковой давности начал течь в момент внесения соответствующих платежей, то есть не ранее 29.12.2015 года.

Письмом от 25.01.2018 №01-12/228 исполняющий обязанности главы администрации г. Сарова предложил истцу подать заявление о зачете арендных платежей, которые истец считает излишне уплаченными в счет иных платежей, которые истец обязан вносить по каким-либо договорным обязательствам. Указанное письмо, по мнению истца, следует расценивать как признание долга, что прерывает течение срока исковой давности.

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, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) 01.01.2012 заключили договор № 46 аренды недвижимого имущества казны города Сарова, в соответствии с которым арендатору переданы на условиях аренды здание мастерской, общей площадью 502 квадратных метра, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица Гагарина, дом 22, строение 1; здание сарая, общей площадью 86,4 квадратного метра, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица Гагарина, дом 22, строение 2.

Срок действия договора аренды установлен сторонами с 01.01.2012 по 01.11.2016.

Истцу предоставлено право пользования земельным участком, расположенным по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица Гагарина, дом 22, строения 1, 2, с кадастровым номером 13:60:0010009:326, на котором расположены арендованные здания.

В разделе 5 договора сторонами определены арендная плата и порядок взаиморасчетов.

Расчет арендной платы производится по формуле, определенной соответствующим решением городской Думы города Сарова, с учетом ставки годовой арендной платы, установленной соответствующим решением городской Думы города Сарова, составляется в письменной форме (приложение

3), согласовывается сторонами и является неотъемлемой частью договора (пункт 5.1 договора).

Согласно приложению 3 к договору аренды от 01.01.2012 N 46 годовой размер арендной платы составил 706 080 рублей, расчет платы производится по формуле $Ap = As \times Kvd \times 8 + НДС$, где:

Ap - годовая арендная плата в рублях;

As - ставка годовой арендной платы за аренду 1 квадратного метра в рублях;

Kvd - коэффициент вида деятельности арендатора;

S - площадь аренды в квадратных метрах;

НДС - налог на добавленную стоимость в рублях.

В соответствии с пунктом 5.3 договора арендатор вносит арендную плату в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Общество и Комитет 16.12.2014 заключили дополнительное соглашение к договору аренды от 01.01.2012 N 46, определяющее арендную плату за пользование арендуемым имуществом на 2015 год.

Годовой размер платы за пользование арендованным помещением согласно приложению к соглашению от 16.12.2014 составил 1 220 743 рубля. В состав платы за пользование арендованным имуществом вошла плата за пользование земельным участком.

Размер платы за пользование земельным участком рассчитан согласно постановлению Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 N 186 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области" (далее - Постановление N 186) и решению городской Думы города Сарова от 10.02.2011 N 03/5-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова" и составил 338 143 рубля.

Указанный размер платы за землю за 2015 год в полном объеме оплачен истцом, что подтверждается соответствующими платежными документами.

По мнению истца, расчет платы за пользование земельным участком произведен ответчиком неверно, а именно с нарушением требований Постановления N 863, согласно которому с 01.01.2015 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:326 составляет 1397,13 руб./кв. м, а не 3231,88 руб./кв. м, в связи с чем размер платы за пользование земельным участком на 2015 год должен составлять 146 178 рублей.

По данным истца, на стороне Общества возникла переплата в сумме 191 965 рублей, являющаяся неосновательным обогащением ответчика.

Претензии Общества с требованием о возврате спорной суммы переплаты оставлены ответчиком без удовлетворения, поэтому истец обратился в арбитражный суд с иском.

Перечисление истцом денежных средств и их зачисление в оплату аренды подтверждены документально и ответчиком не оспариваются.

В связи с этим доказыванию подлежит отсутствие законного основания для внесения арендной платы в размере, оплаченном истцом.

Удовлетворяя требования в части, суды исходили из следующего.

В силу статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (пункт 1).

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением (пункт 2).

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Размер арендной платы за землю, находящуюся в публичной собственности, в силу статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации является регулируемым.

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 (пункт 16 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").

Суды установили, что Комитет определял размер платы за пользование земельным участком на основании Постановления N 186.

Вместе с тем Правительство Нижегородской области 10.12.2014 приняло Постановление N 863, согласно которому с 01.01.2015 изменен (уменьшен) один из показателей расчета платы за пользование земельным участком - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

Приняв во внимание изменившийся с 01.01.2015 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, согласованные сторонами в 2015 году размеры арендной платы, перечисленные истцом денежные средства, суды

пришли к выводу о наличии на стороне Комитета неосновательного обогащения за счет Общества.

Ответчик в ходе рассмотрения дела заявил о пропуске срока исковой давности, установленного в статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении с января по октябрь 2015 года.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 196, пунктом 2 статьи 199, пунктами 1 и 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 15, 16, 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (далее - Постановление N 43), суды, приняв во внимание дату обращения Администрации в арбитражный суд (18.12.2018), период взыскания (с 01.01.2015 по 31.12.2015), приостановление течения исковой давности для досудебного урегулирования спора (30 дней), суды пришли к выводам об истечении срока исковой давности по требованию о взыскании с Комитета переплаты по договору аренды за период с 01.01.2015 по 30.10.2015, в связи с чем правомерно отказали в удовлетворении иска о взыскании неосновательного обогащения за указанный период.

Довод заявителя о перерыве течения срока исковой давности в связи с признанием долга, выраженным Администрацией в ответе от 25.01.2018 на обращение о возврате арендной платы, был предметом рассмотрения судов и мотивированно отклонен.

Обоснованно отклонена и ссылка о неучтенной судами при расчете арендной платы льготе в размере 147100 рублей. Апелляционный суд указал, что истец был освобожден от оплаты годовой базовой арендной платы за пользование помещением на период с 01.01.2015 по 28.02.2015, что учтено в расчете, поэтому данное обстоятельство не оказывает влияния на размер ежемесячной арендной платы (89 225 рублей), подлежащей внесению в ноябре и декабре 2015 года.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

