

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-25253

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10.01.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 30.03.2021, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.10.2021 по делу № А12-26740/2020,

УСТАНОВИЛ:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (далее - Территориальное управление, истец) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Юдаеву Амилю Гавриловичу (далее - ИП Юдаев А.Г., ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате по договору от 15.11.2007 N 642 за период с 12.12.2018 по 30.09.2020 в сумме 3 563 890,33 руб. и пени за период с 11.12.2019 по 10.10.2020 в сумме 291 239,70 руб.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен индивидуальный предприниматель Трухмаев Вадим Юрьевич.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 30.03.2021, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2021 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.10.2021, требования удовлетворены частично: с ИП

Юдаева А.Г. в пользу Территориального управления взысканы задолженности за период с 12.12.2018 по 30.09.2020 в сумме 394 540,33 руб. и пени в сумме 32 240,23 руб., в удовлетворении остальной части 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 расчет арендной платы произведен в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Ссылка суда первой инстанции на решение по делу №А12-23377/2018 в рассматриваемом деле не применима.

Годовой размер арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 34:34:0300046:51 за период с 01.03.2017 по 11.08.2017, рассчитанный предыдущему арендатору ООО «НПО ОРТЕХ-ЖКХ», определялся на основании отчета об оценке от 17.03.2011 №0-1976 «Об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 24148 кв.м, расположенного по адресу: г.Волгоград, Дзержинский район, пр.Нефтяников, 2» в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 12.08.2017), тогда как необходимо было руководствоваться пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 №531, действующий в период с 12.08.2017).

Изменения регулируемой арендной платы, в том числе изменение формулы расчета, по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежат применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной

собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от предусмотренного договором механизма изменений арендной платы, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемом случае изменение размера арендной платы произведено ТУ Росимущества в Волгоградской области в связи с изменением методики расчета арендной платы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582.

Экспертное заключение, выполненное в рамках дела №А12-2377/2018 о взыскании задолженности по арендной плате с ООО «НПО «ОРТЕХ-ЖКХ», было принято судом во внимание по настоящему делу только потому, что ТУ Росимущества в Волгоградской области оценку объектов с учетом внесенных изменений в Постановлением Правительства №582, не проводило.

Судебным актом по делу №А12-23377/2018 стоимость арендной платы на будущий на будущий период не устанавливалась, изменения в договор аренды, связанное с изменением цены договора, не вносилась. Стоимость арендной платы с учетом внесенных изменений в Постановление №582 судебной экспертизой не устанавливалась.

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, 15.11.2007 на основании распоряжения Территориального управления от 15.11.2007 N 997-р, Территориальное управление (арендодатель) и открытое акционерное общество "Волгограднефтегазстрой" (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации N 642 (далее - договор) о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 34:34:030046:0032 площадью 25 502,2 кв. м, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Нефтяников, 2, разрешенное использование - объект недвижимости.

Срок действия договора установлен с 17.10.2007 по 16.10.2056.

Согласно абзацу 1 пункта 3.2 арендная плата вносится ежемесячно, не позднее десятого числа текущего месяца.

В соответствии с пунктом 5.2 договора за нарушение срока внесения арендной платы арендатор выплачивает арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 договора.

Дополнительное соглашение от 10.02.2011 N 2 позволяет считать договор от 15.11.2007 N 642 открытым для присоединения в связи с множественностью лиц на стороне арендатора.

В установленном законом порядке договор с дополнительным соглашением зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 08.04.2011.

Согласно дополнительному соглашению от 31.10.2019 N 9 к договору от 15.11.2007 N 642, Юдаев А.Г. с 12.12.2018 является арендатором земельного участка с кадастровым номером 34:34:030046:51, площадью 24 148 кв. м. Также пункт 3.3 договора изложен в следующей редакции: "Арендодатель ежегодно, с 01 января года, следующего за годом, в котором заключен договор, в одностороннем порядке изменяет размер годовой арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

Изменение арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору уведомления, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение рыночной стоимости права аренды земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится".

Истец, указав, что в спорный период ответчиком обязательства по внесению платы надлежащим образом не исполнены, а направленная в адрес ответчика претензия с требованием об оплате задолженности, оставлена последним без удовлетворения, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик указал на то, что расчет арендной платы должен быть произведен исходя из размера арендной платы, определенного арбитражным судом в рамках дела N A12-23377/2018 по иску Территориального управления к обществу с ограниченной ответственностью "Научно-промышленное объединение "ОРТЕХ-ЖКХ" (далее - общество "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ") о взыскании суммы задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 15.11.2007 N 642 за период с 01.03.2017 по 31.05.2018, поскольку в силу пункта 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к Юдаеву А.Г. перешло право аренды земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и для общества "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ".

Частично удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), использование земли является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 1 статьи 39.7 ЗК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 39.7 ЗК РФ если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16.07.2009 N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации".

В соответствии с пунктом 10 Правил определения размера арендной платы, при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 2 статьи 271, статьи 552 ГК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В пункте 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что по смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации права собственности на нее переходит право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Судами установлено, что по дополнительному соглашению от 19.08.2016 N 7 к договору аренды от 15.11.2007 N 642 с 04.07.2016 арендатором земельного участка с кадастровым номером 34:34:030046:51 площадью 24 148 кв. м, являлось общество "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ". Впоследствии Юдаевым А.Г. было приобретено имущество общества "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ". На основании дополнительного соглашения от 31.10.2019 N 9 к договору от 15.11.2007 N 642 с 12.12.2018 Юдаев А.Г. считается арендатором земельного участка.

Территориальное управление обратилось к обществу "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ" с иском о взыскании суммы задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 15.11.2007 N 642 за период с 01.03.2017 по 31.05.2018 в сумме 2 134 939,80 руб. и пени за просрочку внесения арендной платы за период с 11.03.2017 по 10.06.2018 в сумме 514 941,85 руб.

Постановлением Двенадцатого арбитражного суда от 26.06.2019 по делу N А12-23377/2018 установлено, что арендная плата подлежит перерасчету, начиная с 01.01.2018, исходя из годового размера арендной платы в 207 982,05 руб.

Учитывая, что к Юдаеву А.Г. перешло право аренды земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и для общества "НПО "ОРТЕХ-ЖКХ", а следовательно, расчет арендной платы должен быть произведен исходя из размера арендной платы, определенного арбитражным судом в рамках дела N А12-23377/2018, суды признали обоснованной сумму задолженности, определенной в соответствии с положениями постановления Правительства РФ от 16.07.2009 N 582, с учетом коэффициентов инфляций, за период с 12.12.2018 по 30.09.2020 в сумме 394 540,33 руб.; а также произведя перерасчет подлежащей взысканию пени, определив ее размер в 32 240,23 руб. за период с 11.12.2019 по 10.10.2020, не усмотрев в рассматриваемом случае оснований для снижения размера ответственности должника в соответствии со статьей 333 ГК РФ.

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 Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова