

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС22-18178

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.10.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Багдасаряна Арташеса Степановича на решение Арбитражного суда Костромской области от 11.06.2021, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 19.11.2021 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.06.2022 по делу № А31-17828/2020

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Багдасарян Арташес Степанович (далее - Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Костромской области с иском, уточненным в порядке, предусмотренном в статье 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа город Шарья Костромской области (далее - Комитет) о взыскании:

- 384 607 рублей 45 копеек неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы по договору аренды земельного участка от 27.03.2017 N 12-2017, за период с 27.03.2017 по 31.12.2020;

- 6223 рублей 25 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных с 11.08.2020 по 23.12.2020 и далее по день фактического возврата суммы неосновательного обогащения.

Исковые требования основаны на статьях 395, 1102 и 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) и мотивированы тем, что решением суда общей

юрисдикции установлена меньшая кадастровая стоимость, чем использовалась в расчете арендной платы по названному договору.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Вохмянина Мария Андреевна.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 11.06.2021, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 19.11.2021, иск удовлетворен частично: с Комитета в пользу Предпринимателя взыскано 30 889 рублей 22 копейки неосновательного обогащения за период с 01.01.2020 по 31.12.2020, и 225 рублей 97 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами с 22.10.2020 по 23.12.2020 и далее по день фактического возврата суммы неосновательного обогащения. Суды пришли к выводу о том, что новая редакция статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ, вступившая в силу с 10.08.2020, не применяется к спорным правоотношениям, поскольку заявление подано 17.07.2020.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.06.2022 решение от 11.06.2021 и апелляционное постановление от 19.11.2021 изменены в части суммы процентов и судебных издержек по уплате государственной пошлины. Абзац первый пункта 2 резолютивной части решения изложен в следующей редакции: «2. Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа город Шарья Костромской области в пользу индивидуального предпринимателя Багдасаряна Арташеса Степановича 30 889 рублей 22 копейки неосновательного обогащения, 358 рублей 68 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.09.2020 по 23.12.2020, а с 24.12.2020 - проценты за пользование чужими денежными средствами с суммы неосновательного обогащения 30889 рублей 22 копеек, исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды, по день фактической уплаты суммы долга, а также 865 рублей 36 копеек судебных расходов по уплате государственной пошлины за подачу иска». В остальной части решение от 11.06.2021 и апелляционное постановление от 19.11.2021 оставлены без изменения; распределены судебные расходы.

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 решение Костромского областного суда вступило в законную силу 11.09.2022 во время действия статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (далее - Закон №135-ФЗ) в редакции Федерального закона от 31.07.2020 №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»(далее - Закон №269-ФЗ) и с этой даты породило правовые последствия применения изменения кадастровой стоимости.

Решение Костромского областного суда вступило в силу 11.09.2022, во время действия статьи 24.20 Закона №135-ФЗ в редакции Федерального закона от 31.07.2020 №269-ФЗ, который с даты его принятия устанавливает правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости, которая была установлена на основании решения суда по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, на весь период со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости в случае ее уменьшения.

Таким образом, применение нормы закона в редакции, не действующей в момент рассмотрения спора о взыскании неосновательного обогащения неправомерно.

Юридически значимым обстоятельством для проверки расчета арендной платы является сведения о кадастровой стоимости земельного участка и даты, на которую она определена.

Арендодатель по договору, к которому подлежит применение регулируемой арендной платы, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Согласно представленной в материалы дела выписки из Единого государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 143 000 руб., дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда-02.01.2015.

Доказательств наличия задолженности в сумме 17 642 руб.90 коп., кроме пояснений Комитета, не имеется.

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 Предприниматель (арендатор) 27.03.2017 заключили договор аренды N 12-2017 земельного участка, согласно которому арендатору во временное пользование предоставлен земельный участок с кадастровым номером 44:31:020713:373

площадью 3169,13 квадратного метра из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для размещения производственной базы по деревообработке (пункт 1.1). Срок аренды - с 27.03.2017 по 27.03.2066. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи 27.03.2017. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке 25.05.2017.

В разделе 3 договора определен порядок определения арендной платы.

Предприниматель 17.07.2020 обратился в Костромской областной суд с административным заявлением к администрации Костромской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области об установлении в отношении названного земельного участка кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (дело N 3а-288/2020).

Костромской областной суд решением от 10.08.2020 удовлетворил административный иск, установив кадастровую стоимость земельного участка 44:31:020713:373 равной его рыночной стоимости в размере 1 143 000 рублей.

В претензии от 07.10.2020 Предприниматель потребовал от Комитета возратить неосновательное обогащение в результате переплаты по спорному договору аренды.

Комитет в письме от 12.10.2020 пояснил, что поскольку датой обращения Предпринимателя в Костромской областной суд с заявлением о пересмотре результатов 17.07.2020, то установленная решением суда кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2020.

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

Суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьями 1102 и 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 24.20 Закона N 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ), пришли к выводу об обоснованности исковых требований о взыскании неосновательного обогащения только за 2020 год. Судебные инстанции исходили из того, что в силу применимой редакции статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для расчета арендной платы с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Поскольку Костромской областной суд указал на дату подачи заявления 17.07.2020, то установленная решением суда кадастровая стоимость подлежит применению с 01.01.2020, но не ранее.

Суд округа отклонил аргумент Предпринимателя о том, что суды ошибочно истолковали статью 24.20 Закона N 135-ФЗ в силу следующего.

В соответствии с частью 5 статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ), в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской

Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Федеральным законом от 31.07.2020 N 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в статью 24.20 внесены изменения. Согласно части пятой этой же статьи в новой редакции кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня начала применения кадастровой стоимости, изменяемой вследствие, в том числе установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Федеральный закон от 31.07.2020 N 269-ФЗ вступил в силу 11.08.2021 (часть 1 статьи 7 данного закона) и им не предусмотрено распространение его действия на ранее поданные и рассмотренные заявления (необходимость учета всех ранее рассмотренных споров о кадастровой стоимости), иных переходных положений, как это предусмотрено, к примеру, в части 8 статьи 3 Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ в отношении старой редакции статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ, в Федеральном законе от 31.07.2020 N 269-ФЗ нет.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 22.04.2014 N 12-П, а также определениях от 18.01.2005 N 7-О, от 29.01.2015 N 211-О указал, что преобразование отношений в той или иной сфере жизнедеятельности не может осуществляться вопреки общему (основному) принципу действия закона во времени, который имеет целью обеспечение правовой определенности и стабильности законодательного регулирования в России как правовом государстве. Это означает, что действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие. Только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, т.е. придать закону обратную силу (ретроактивность), либо допустить в определенных случаях возможность применения утративших силу норм (ультраактивность). Общим (основным) принципом действия закона во времени является распространение его на отношения, возникшие после введения его в действие. Вместе с тем законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, которые возникли до введения соответствующих норм в действие, т.е. придать закону обратную силу (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.01.2005 N 7-О).

На момент обращения Предпринимателя в суд с административным иском заявлением (17.07.2020), то есть, реализации его права на оспаривание кадастровой стоимости с целью достижения определенных правовых последствий, предусмотренных действующей на тот момент редакцией статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ, изменения в эту статью не были приняты и не вступили в законную силу.

Таким образом, суды правомерно не усмотрели достаточных оснований для применения новой редакции статьи 24.20 Закона N 135-ФЗ в настоящем споре.

Суды учли пояснения Комитета о том, что на 01.01.2020 за ответчиком числилась задолженность в сумме 17 642 рублей 90 копеек, в том числе 15 235 рублей 34 копейки по внесению арендной платы и 2407 рублей 56 копеек пеней. Наличие пеней подтверждено расчетами и платежными документами, истцом в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации довод ответчика о наличии долга и пеней документально опровергнут не был.

Руководствуясь статьями 395 и 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды двух инстанций в части требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму неосновательного обогащения сочли правомерным начисление процентов с 22.10.2020 по 23.12.2020. Суды исходили из того, что 22.10.2020 Предпринимателем было подано заявление в Комитет о выплате излишне уплаченных денежных средств по договору аренды, следовательно, о наличии неосновательного обогащения Комитету стало известно при обращении Предпринимателя с заявлением о возврате переплаты.

Изменяя судебные акты в части взыскания процентов, суд округа исходил из следующего.

В силу пункта 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Из имеющейся в деле выписки из ЕГРН следует, что датой утверждения кадастровой стоимости решением от 10.08.2020 по делу N 3а-288/2020 считается 11.09.2020, а сведения о новой кадастровой стоимости были внесены в ЕГРН 15.09.2020, именно с этого момента информация о кадастровой стоимости земельного участка стала общедоступной для всех заинтересованных лиц, в том числе и для арендодателя, а настоящем случае - Комитета. Следовательно, проценты на сумму неосновательного обогащения, определенную судом в размере 30 889 рублей 22 копеек, подлежали начислению не с момента обращения к Комитету Предпринимателя (22.10.2020), а с момента публикации сведений о новой кадастровой стоимости в публичной кадастровой карте, то есть с 15.09.2020 и по 23.12.2020.

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 индивидуального предпринимателя Багдасаряна Арташеса Степановича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова