

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-23843

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу акционерного общества «Калининградский морской торговый порт» на решение Арбитражного суда города Москвы от 6 марта 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 октября 2024 г. по делу № А40-254474/2023,

### УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «Калининградский морской торговый порт» (далее - АО «КМТП», истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Федеральному государственному унитарному предприятию «Росморпорт» (далее - ФГУП «Росморпорт», ответчик) о признании односторонней сделки по повышению арендной платы по договору аренды № 550/ДО-09 от 1 апреля 2010 г., выраженной в извещении № СП-31/10465-27 от 7 октября 2022 г., недействительной с момента принятия.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 6 марта 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 июля 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29 октября 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судом первой инстанции не исследовались и не оценивались утверждения истца об иной дате, в которую он получил информацию о завышении стоимости аренды причалов, не проверялись обстоятельства, связанные с тем, когда истец, добросовестно осуществляя права и обязанности стороны договора, мог или должен был узнать о том, что стоимость аренды по договору завышена.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, не дали правовой оценки вопросу пропуска срока исковой давности и не отразили свои выводы в судебных актах.

Судами не учтено, что в материалах дела отсутствуют доказательства, ставящие под сомнение представленный истцом отчет оценщика в качестве обоснования заявленных требований; отчет № 3731/22 от 29 сентября 2022г., составленный по заказу ответчика, и положительное заключение, в материалах дела отсутствуют и суды их не исследовали; неправомерно отказано в назначении судебной экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 1 апреля 2010 г. между ФГУП «Росморпорт» (арендодатель) и АО «КМТП» (арендатор) был заключен договор аренды № 550/ДО-09, по условиям которого арендодатель в целях эффективного использования федерального имущества обязался предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование принадлежащие арендодателю на праве хозяйственного ведения объекты недвижимости, свободные от прав третьих лиц, а именно - 12 причалов (пункт 1.1 договора).

Договор вступил в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Действие договора распространяется на правые отношения сторон с даты передачи арендодателем арендатору объектов по акту сдачи-приемки.

Срок аренды объектов 49 лет, исчисляется с даты передачи арендатору объектов по акту сдачи-приемки, то есть с 1 апреля 2010 г. (пункт 1.3 договора).

Арендная плата устанавливается в соответствии с положениями раздела 3 договора. Ежемесячный размер арендной платы составляет 1/12 годового размера арендной платы.

Согласно пункту 3.2 договора арендодатель вправе каждые три года, начиная с даты передачи объектов арендатору по акту сдачи-приемки, проводить с привлечением независимого оценщика оценку рыночной стоимости объектов, переданных арендатору по настоящему договору и имущественных прав владения и пользования этими объектами (арендной платы). Размер арендной платы, определенный в результате указанной оценки имущественных прав пользования объектами, устанавливается арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения арендатором уведомления, содержащего расчет соответствующих изменений. Момент получения арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15-ти календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

В соответствии с пунктом 3.3 договора арендная плата в полном объеме перечисляется арендатором на расчетный счет ФГУП «Росморпорт» по указанным реквизитам до 10-го числа отчетного месяца.

Арендодателем была проведена оценка рыночной стоимости права собственности и права пользования объектами недвижимого имущества, переданными в аренду истцу по договору аренды по состоянию на 1 августа 2022 г., по результатам которой ООО «Институт проблем предпринимательства» был составлен отчет об оценке № 3731/22 от 29 сентября 2022 г.

Уведомлением № СП-31/10465-27 от 7 октября 2022 г. ответчик поставил истца в известность об установлении нового размера годовой арендной платы за владение и пользование арендуемыми объектами в соответствии с пунктом 3.2 договора в размере 26 832 000 руб. (без НДС) в год, определенной на основании отчета об оценке № 3731/22 от 29 сентября 2022 г.

По мнению истца, установление нового размера арендной платы, указанного в извещении № СП-31/10465-27 от 7 октября 2022 г., является неправомерным.

Истец указал, что в нарушение условий договора расчет не представлен, просьба арендатора о предоставлении заверенной в установленном порядке копии отчета об оценке арендодателем была проигнорирована.

В свою очередь, в целях определения и оценки рыночной величины арендной платы 12-ти причалов истец обратился к независимому оценщику, по результатам проведения которой был подготовлен отчет № 175-07/2023 от 31 июля 2023 г., выполненный оценщиком ООО «Декорум» Швецовым М.А. В соответствии с указанным отчетом рыночная величина арендной платы составляет - 16 800 000 руб. (без НДС).

Истец полагает, что арендная плата за объекты увеличена арендатором на основании недостоверного отчета, что послужило основанием для обращения АО «КМТП» с настоящим иском в арбитражный суд.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 11, 12, 166, 167, 168, 181, 309, 307, 310, 424, 606, 614 Гражданского

кодекса Российской Федерации, статьей 31 Федерального закона от 8 ноября 2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в пунктах 21, 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пунктах 12, 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», правовой позицией, изложенной в пункте 1 информационного письма Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», отказали в иске.

При этом судебные инстанции исходили из того, что отчет № 3731/22 от 29 сентября 2022 г., на основании которого в настоящее время установлен размер арендной платы по договору, имеет положительное экспертное заключение, выполненное Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», подтверждающее его соответствие действующим нормам законодательства.

Истцом в материалы дела не представлено доказательств, опровергающих размер арендной платы, установленной на основании отчета об оценке № 3731/22 от 29 сентября 2022 г.

Суды критически отнеслись к представленному истцом отчету № 175-07/23 от 31 июля 2023 г. и оценили его как ненадлежащее доказательство, учитывая, что отчет оценщика Швецова М.А. признан нарушающим требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки при осуществлении оценщиком оценочной деятельности в ходе рассмотрения жалобы дисциплинарным комитетом Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Судами учтено, что решением Арбитражного суда города Москвы от 7 ноября 2023 г. по делу № А40-82878/2023 по иску АО «КМТП» к ФГУП «Росморпорт» об изменении пунктов 3.1, 3.2 договора № 550/ДО-09 от 1 апреля 2010 г. в редакции истца, в связи с изменением объема грузооборота в порту, в удовлетворении заявленных истцом требований было отказано. В рамках рассмотрения указанного спора судом исследовалось уведомление № СП-31/10465-27 от 7 октября 2022 г., при этом, уведомление истцом не оспаривалось.

Указав на то, что уведомление истец получил 26 октября 2022 г. в связи с чем защита нарушенных прав в части оспаривания должна быть осуществлена им не позднее 26 октября 2023 г., констатировав, что исковое заявление

направлено в суд 31 октября 2023 г., суд первой инстанции пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы акционерного общества «Калининградский морской торговый порт» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова