

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-22713

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 2 мая 2024 г., постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 18 декабря 2024 г. по делу № А12-15789/2022,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее - Комитет) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском заявлением к Волгоградской городской общественной организации "Футбольный клуб "Олимпия 2" (далее - общество, ВГОО "ФК "Олимпия 2") о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка N 39 от 23 апреля 2001 г. за период с 1 марта 2020 г. по 28 февраля 2022 г. в размере 362 009,10 руб., а также пени за период с 11 марта 2020 г. по 25 февраля 2022 г. в размере 20 127,47 руб., а также неустойки, начиная с 26 февраля 2022 г. в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации от невыплаченной суммы в размере 359 449 руб. 10 коп. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Общество обратилось к Комитету со встречным иском заявлением о взыскании неосновательного обогащения за период с 1 августа 2019 г. по 6 июля 2022 г. в размере 534 401,30 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за периоды с 23 марта 2021 г. по 31 марта 2022 г.,

с 2 октября 2022 г. по 17 февраля 2023 г. в общей сумме 36 871,24 руб., а также процентов за пользование чужими денежными средствами от невыплаченной суммы за период с 18 февраля 2023 г. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 26 октября 2023 г. произведена замена ВГОО "ФК "Олимпия 2" на его процессуального правопреемника общество с ограниченной ответственностью Футбольный клуб "Олимпия-2" (ООО ФК "Олимпия-2", ОГРН 12134000010933, ИНН 3454006908).

До принятия по делу судебного акта Комитет уточнил в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) исковые требования в связи с перерасчетом и просил взыскать неосновательное обогащение за период с 1 марта 2020 г. по 28 февраля 2022 г. в размере 362 009,10 руб., пени за период с 11 марта 2020 г. по 31 марта 2022 г. в размере 26 475,03 руб., а также неустойку, начисленную на сумму долга в размере 362 009,10 руб. за период с 1 января 2023 г. в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Общество также уточнило в порядке статьи 49 АПК РФ исковые требования в связи с перерасчетом и просило взыскать неосновательное обогащение за период с 1 августа 2019 г. по 6 июля 2022 г. в размере 539 316,99 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 23 марта 2021 г. по 24 января 2024 г. в размере 91 374,52 руб., а также проценты за пользование чужими денежными средствами от невыплаченной суммы за период с 25 января 2024 г., в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса, за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства, представительские расходы в размере 170 905,54 руб.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 2 мая 2024 г., оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 18 декабря 2024 г., требования Комитета частично удовлетворены. С общества в пользу истца взыскано 62 841,77 руб., из которых: задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка N 39 от 23 апреля 2001 г. в размере 56 798,82 руб., пени в размере 6042,95 руб., а также неустойка, начиная с 1 января 2023 г. в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации от невыплаченной суммы в размере 56 798,82 руб. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства. В удовлетворении встречного искового заявления ООО ФК "Олимпия-2" отказано. С общества в доход федерального бюджета взыскана государственная пошлина в размере 15 614 руб.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что расчет годовой арендной платы за земельный участок произведен в соответствии с пунктом 2.4.1 Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 №469-п (далее -Порядок).

В соответствии с указанным порядком коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель особо охраняемых территорий и объектов (далее-Кдо) устанавливается нормативными правовыми актами муниципального района, городского округа Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Решением Волгоградского областного суда от 17.09.2020 №3а-311/2020 и апелляционным определением судебной коллегии по административным делам третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 23.03.2021 №66а-411/2020 признан недействительным со дня вступления решения суда в законную силу подпункт 2.2 пункта 2 приложения №4, утвержденного решением Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 03.11.2011 №28/174 «Об утверждении расчета коэффициентов арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки, находящиеся в собственности Среднеахтубинского муниципального района в части значения Кдо под размещение круглогодичных туристических баз, баз (домов) отдыха, кемпингов, стационарных и палаточных туристическо -оздоровительных лагерей на территории Среднеахтубинского муниципального района в размере «12».

В соответствии с пунктом 10 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2(2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.07.2016, если нормативный акт, устанавливающий расчет регулируемой арендной платы, признан решением суда недействительным и имеется ранее принятый нормативный акт, регулирующий аналогичные отношения, расчет арендной платы на основании признанного недействительным нормативного акта является незаконным.

Суд не учел правовую позицию, изложенную в постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2012 №15837/2011, согласно которой при отмене нормативного акта, устанавливающего ставки арендной платы, необходимо применять ранее действовавший нормативный правовой акт, регулирующий плату за землю.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.12.2016 №63 «О рассмотрении судами споров по оплате энергии в случае признания недействующим нормативного правового акта, которым установлена регулируемая цена» споры об оплате ресурса за соответствующий

период регулирования, в том числе время, предшествующее вступлению в законную силу решения суда, которым признан недействующим нормативный правовой акт, подлежит рассмотрению исходя из регулируемой цены, установленный заменяющим нормативным правовым актом.

Применительно к регулируемой арендной плате за аренду земельных участков публичной собственности не исключается применение нормативного регулирования, предшествовавшего признанному недействующему нормативному правовому акту.

С 23.03.2021 в формуле, применяемой для расчета задолженности по предъявленному иску, использовалось значение коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель особо охраняемых территорий объектов (Кдо) в размере «20», установленное решением Среднеахтубинской районной Думы от 23.04.2008 №31/295 «Об утверждении коэффициентов расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области».

Решение Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 23.04.2008 №31/295 утратило силу 22.08.2022 в связи с принятием решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 03.11.2011 №28/174 «Об утверждении коэффициентов расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки, находящиеся в собственности Среднеахтубинского муниципального района.

С учетом перечисленных положений Комитет применяет с 23.03.2021 коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель особо охраняемых территорий и объектов (Кдо) при расчете арендной платы за пользование земельным участком в размере «20».

Согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленной Правительством Российской Федерации.

Указанные принципы названы в Постановлении 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 землю, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление №582).

Решение Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 23.04.2008 №31/295 опубликовано 20.05.2008, то есть ранее принятия Постановления №582 от 16.07.2009, поэтому сформулированная правовая позиция о том, что размер арендной платы за спорный земельный участок

должен ориентироваться на принципы, установленные Постановлением №582, подлежит применению с момента опубликования данного Постановления.

На момент принятия решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 23.04.2008 №31/295 Постановление №582 не действовало, следовательно, экономического обоснования коэффициента (Кдо) 20 в данном случае не требуется.

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, 23 апреля 2001 г. между Комитетом (арендодатель) и ВГОО "ФК "Олимпия 2" (арендатор) заключен договор N 39 аренды земельного участка с кадастровым номером 34:28:100028:10, площадью 2000 кв. м, представленного для базы отдыха, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Краснослободск, южнее, в границах указанных в кадастровом паспорте.

Комитет указал, что за период с 1 марта 2020 г. по 28 февраля 2022 г. за ВГОО "ФК "Олимпия 2" образовалась задолженность по внесению арендной платы. При этом при расчете арендной платы применялся повышающий коэффициент "12" и "20" в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке, из категории земель населенных пунктов.

В частности, за период до 22 марта 2021 г. Комитет применил повышающий коэффициент дифференциации Кдо в значении "12", утвержденный подпунктом 2.2. пункта 2 приложения N 4 решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 03.11.2011 N 28/174 "Об утверждении коэффициентов расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки, находящиеся в собственности Среднеахтубинского муниципального района".

В связи с признанием указанного решения в части подпункта 2.2. пункта 2 приложения N 4, устанавливающего коэффициент дифференциации в значении "12", недействующим со дня вступления в законную силу (с 23 марта 2021 г.) решения Волгоградского областного суда от 17 сентября 2020 г. по делу N За-311/2020, принятого по административному исковому заявлению ВРОО "ФК

"Олимпия-2", расчет арендной платы за последующий период с 23 марта 2021 г. Комитетом произведен с применением коэффициента дифференциации Кдо в значении "20", утвержденного подпунктом 2.2. пункта 2 приложения N 4 ранее действовавшего решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 23 апреля 2008 г. N 31/295 "Об утверждении коэффициентов расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области".

Направленная Обществу претензия о погашении задолженности оставлена без удовлетворения, что послужило основанием для обращения Комитета в суд с указанным иском.

Суды, учитывая, что решение Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 23 апреля 2008 г. N 31/295 утратило силу 22 августа 2011 г. в связи с принятием решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области от 3 ноября 2011 г. N 28/174, впоследствии признанного недействующим, пришли к выводу, что все коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы, установленные в решении N 31/295 от 23 апреля 2008 г., должны были быть пересмотрены и утверждены в соответствии с установленными Постановлением N 582 принципами и ориентирами определения размера арендной платы за соответствующие земельные участки, начиная с даты вступления в силу указанного Постановления – 4 августа 2009 г.

Применение при расчете арендной платы коэффициента дифференциации равного "20" в отсутствие действующего нормативно правового акта, без должного экономического обоснования, противоречащего принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, является незаконным и противоречащим нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу - Постановлению N 582.

С учетом изложенного суды заключили, что с целью соблюдения прав арендатора, в соответствии с основными принципами, установленными Постановлением N 582, за спорный период (начиная с 23 марта 2021 г.) спорный коэффициент следует применить в значении "1"; иное толкование прямо нарушит основные принципы определения арендной платы в части применения необоснованного коэффициента.

Установив наличие долга на стороне общества, суды, руководствуясь положениями статей 395, 614, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, правовыми позициями, сформулированными в постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 6 декабря 2017 г. N 37-П, 6 июля 2018 г. N 29-П, постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17 апреля 2012 г. N 15837/11, постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации", пришли к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения первоначального иска и взыскания с общества в

пользу Комитета задолженности по арендной плате в размере 56 798,82 руб., пени в размере 6042,95 руб., а также неустойки, начиная с 1 января 2023 г. в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации от невыплаченной суммы в размере 56 798 руб. 82 коп. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

Указав на отсутствие неосновательного обогащения со сторон вы Комитета, суды отказали во встречном иске.

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова