

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 303-ЭС15-7877

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 августа 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 25.08.2015.
Полный текст определения изготовлен 27.08.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Борисовой Е.Е. и Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А51-19408/2014 по кассационной жалобе Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края (г. Владивосток) на постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.04.2015

по иску Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края (далее – Департамент) к закрытому акционерному обществу «Компания Владивосток Девелопмент» (далее – Общество) о взыскании 7 120 251 руб. 33 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды от 12.11.2008 № 01-Ю11001 за период с 24.09.2011 по 23.05.2014 и 4 017 461 руб. 04 коп. пеней за период с 01.08.2011 по 23.05.2014.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Департамент обратился в Арбитражный суд Приморского края с иском к Обществу о взыскании 7 120 251 руб. 33 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды от 12.11.2008 № 01-Ю11001 земельного участка за период с 24.09.2011 по 23.05.2014 и 4 017 461 руб. 04 коп. пеней за период с 01.08.2011 по 23.05.2014.

Арбитражный суд Приморского края решением от 07.10.2014 (судья Жестилевская О.А.) удовлетворил иск.

Пятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.01.2015 (судьи Сеницына С.М., Ветошкевич А.В., Глебов Д.А.) отменил решение от 07.10.2014 и отказал в иске.

Арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 17.04.2015 (судьи Цирулик О.В., Лесненко С.Ю., Новикова С.Н.) оставил постановление апелляционного суда без изменения.

Департамент, ссылаясь на существенное нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, прав и законных интересов заявителя, охраняемых законом публичных интересов, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления апелляционного суда от 28.01.2015 и постановления суда округа от 17.04.2015 в кассационном порядке.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что жалоба Департамента подлежит удовлетворению, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций следует отменить, а решение суда первой инстанции оставить в силе.

Как установлено судами и следует из материалов дела, во исполнение постановления администрации города Владивостока от 07.06.2005 № 649 «О предоставлении закрытому акционерному обществу «Компания Владивосток Девелопмент» земельных участков в районе ул. Суханова, 39-49», Управление муниципальной собственности города Владивостока (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 14.09.2005 № 01-005129-Ю-Д-4601 аренды земельного участка из земель поселений общей площадью 1651 кв.м с кадастровым номером 25:28:010013:0114, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Суханова, д. 39-49 (примерно 155 м на северо-восток от ориентира д. 30 по ул. Суханова), для использования в целях строительства многофункционального здания на срок с 17.08.2005 по 16.08.2008.

В дальнейшем по заявлению Общества Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края распоряжением от 16.10.2008 № 1165-р прекратил право аренды Общества по указанному договору и передал Обществу тот же земельный участок в аренду на 6 лет под объект незавершенного строительства (многофункциональное здание).

На основании названного распоряжения Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 12.11.2008 № 01-Ю-11001 аренды указанного земельного участка для использования «под объект незавершенного строительства (многофункциональное здание)» на срок с 16.10.2008 по 15.10.2014. Договор от 12.11.2008 зарегистрирован в установленном законом порядке.

В приложении № 2 к договору приведен расчет арендной платы, согласно которому ее размер определен исходя из кадастровой стоимости земельного участка, ставки земельного налога и корректирующего коэффициента, равного 7.

Пунктом 2.3 договора установлена обязанность арендатора вносить арендную плату ежемесячно до 15 числа текущего месяца. Пунктом 4.2 договора предусмотрена ответственность арендатора за нарушение сроков внесения арендной платы в виде пеней в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Департамент, являющийся правопреемником Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края, направил Обществу письмо от 04.03.2014 № 20/04/07-12/6584, в котором, ссылаясь на статью 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статью 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), постановления администрации Приморского края от 19.03.2009 № 71-ПА «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края» (далее – постановление администрации от 19.03.2009 № 71-ПА), от 30.12.2010 № 437-ПА «О результатах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Приморского края» (далее – постановление администрации от 30.12.2010 № 437-ПА), уведомил его об изменении с 17.10.2013 размера арендной платы по договору от 12.11.2008, приложил расчет арендной платы на 2014 год и сообщил о необходимости погасить имеющуюся задолженность по арендной плате.

Поскольку Общество задолженность не погасило, Департамент обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Истец рассчитал задолженность по арендной плате в соответствии с нормативными правовыми актами, указанными в уведомлении от 04.03.2014, исходя из кадастровой стоимости земельного участка, равной 23 628 765 руб. 29 коп., утвержденной постановлением администрации от 30.12.2010 № 437-ПА, вступившим в действие с 01.01.2011, а также с учетом ставки земельного налога в размере 1,5, утвержденной решением Думы города Владивостока от 28.10.2015 № 108 «О земельном налоге в городе Владивостоке».

Кроме того, при расчете арендной платы за период с 24.09.2011 по 16.10.2013 Департамент применил повышающий коэффициент 7,

установленный решением Думы города Владивостока от 24.11.2009 № 396 «Об установлении корректирующего и функционального коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за землю в городе Владивостоке» для земельных участков в городе Владивостоке, на которых строительство ведется до 5 лет с момента предоставления земельного участка, а 17.10.2013 применил повышающий коэффициент 10, установленный решением Думы города Владивостока от 19.06.2013 № 124 «Об установлении корректирующего и функционального коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за землю в городе Владивостоке» для земельных участков в городе Владивостоке, на которых строительство ведется более 5 лет.

Суд первой инстанции, установив факт ненадлежащего исполнения Обществом в спорный период обязательств по своевременному внесению арендной платы, руководствуясь статьями 309, 310, 606, 614, 330 ГК РФ, статьей 65 ЗК РФ и признав правильным расчет арендной платы, основанный на указанных нормативных правовых актах, удовлетворил иск и взыскал с Общества задолженность и пени.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции от 07.10.2014 и отказал Департаменту в иске, исходя из следующего.

Размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности, в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации, а также к землям, государственная собственность на которые не разграничена, не может быть выше ставок, установленных для федеральных земель постановлением 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» (далее – Постановление № 582).

Подпунктом «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением № 582 (далее – Правила определения размера арендной платы), предусмотрено, что при предоставлении земельного участка в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, арендная плата не может превышать 2 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Поскольку договор аренды от 12.11.2008 заключен в связи с переоформлением ранее заключенного договора аренды от 14.09.2005, апелляционный суд посчитал, что спорный участок предоставлен Обществу для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, а, следовательно, задолженность по арендной плате за указанный в иске период необходимо рассчитывать исходя из 2 % от кадастровой стоимости указанного участка.

Установив, что у ответчика не имеется долга по арендной плате, рассчитанной исходя из 2% от кадастровой стоимости земельного участка, апелляционный суд отказал Департаменту в иске.

Арбитражный суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 424 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

В силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ (действовавшего до 01.03.2015) порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В действовавшем до 01.03.2015 пункте 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О порядке введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) закреплено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В том случае, если размер арендной платы за некоторые виды пользования земельными участками, находящимися в публичной собственности, установлен федеральными законами (например, пунктами 2, 2.7, 15 статьи 3 Закона № 137-ФЗ), при определении размера арендной платы подлежат применению положения федеральных законов. Спор по настоящему делу не связан с применением ставок арендной платы, установленных федеральным законом.

Как указано в пункте 19 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», арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом; при этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

В спорный период порядок определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края определялся на основании постановления администрации от 19.03.2009 № 71-ПА с учетом повышающих коэффициентов, установленных решениями Думы города Владивостока от 24.11.2009 № 396 и от 19.06.2013 № 124 для земельных участков, на которых строительство административных и офисных зданий ведется до пяти лет и свыше пяти лет.

Поскольку спорный земельный участок находится в городе Владивостоке на территории Приморского края и относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, то судебная коллегия считает ошибочным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что размер арендной платы подлежал определению по правилам, установленным Постановлением № 582 для федеральных земель, а не на основании постановления администрации от 19.03.2009 № 71-ПА, действовавшего в период указанный в иске.

Постановление № 582 подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Утвержденные этим постановлением Правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации, их действие не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 и от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558.

Суд первой инстанции, установив, что в период, указанный в иске, у ответчика имеется задолженность по арендной плате, размер которой определен истцом на основании постановления администрации от 19.03.2009 № 71-ПА с учетом повышающих коэффициентов, установленных решениями Думы города Владивостока от 24.11.2009 № 396 и от 19.06.2013 № 124, и расчет долга ответчиком не оспорен, правомерно удовлетворил иски требования Департамента.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Поскольку при рассмотрении данного дела суды апелляционной и кассационной инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ, а решение суда первой инстанции следует оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.04.2015 по делу № А51-19408/2014 отменить.

Решение Арбитражного суда Приморского края от 07.10.2014 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.Л. Грачева

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова