

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС15-3782

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело №А51-3357/2014

Резолютивная часть определения оглашена 20.08.2015 г.
Мотивированное определение изготовлено 27.08.2015г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края на постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2014 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.01.2015 по делу №А51-3357/2014 Арбитражного суда Приморского края

по иску Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края к обществу с ограниченной ответственностью «Основной ресурс» о взыскании 4 073 321 рублей 93 копеек задолженности по договору аренды от 08.07.2002 № 3775 за период с 27.02.2010 по 12.12.2013 и 107 285 рублей 80 копеек пеней за указанный период.

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: общества с ограниченной ответственностью «Автокард-Ойл».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края (далее - департамент) обратился в Арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Основной ресурс» (далее - общество) о взыскании 4 073 321 рублей 93 копеек задолженности по договору аренды от 08.07.2002 № 3775 за период с 27.02.2010 по 12.12.2013 и 107 285 рублей 80 копеек пени за указанный период.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 22.04.2014 заявленные требования удовлетворены.

Пятый арбитражный апелляционный суд в соответствии с частью 6.1 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на основании пункта 4 части 4 статьи 270 названного Кодекса перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2014 решение суда первой инстанции отменено, с общества в пользу департамента взыскано 186 910 рублей 6 копеек основного долга, в остальной части иска отказано.

Арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 21.01.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятые с нарушением норм материального права. Департамент считает необоснованным взыскание судами задолженности по арендной плате на основании порядка определения размера арендной платы, применимого к земельным участкам, относящимся к федеральной собственности. Поскольку задолженность по заключенному сторонами договору аренды возникла за использование земельного участка, относящегося к землям, государственная собственность на которые не разграничена, судам при установлении размера подлежащей взысканию арендной платы, по мнению заявителя, следовало применить нормативные акты Приморского края, регулирующие спорные правоотношения.

Заявитель кассационной жалобы, а также другие лица, участвующие по делу в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации кассационной жалобы в соответствии с правилами статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Общество с ограниченной ответственностью «Автокард-Ойл» и ответчик по делу направили в Верховный Суд Российской Федерации отзывы на кассационную жалобу департамента.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу департамента по материалам дела, полагает о наличии оснований для отмены оспариваемых судебных актов в силу следующего.

Суды при рассмотрении дела установили, что на основании постановления администрации города Владивостока от 17.06.2002 № 1055 между администрацией города Владивостока и обществом с ограниченной ответственностью «Алиос» заключен договор аренды от 08.07.2002 № 3775, предметом которого является земельный участок из земель поселений площадью 550 кв. метров, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Калинина, 261. Срок действия договора определен сторонами с 17.06.2002 по 04.05.2009. Указанный договор зарегистрирован в предусмотренном законом порядке.

Согласно пункту 2.1. договора арендная плата устанавливается с коэффициентом 4,50 по отношению к базовой ставке арендной платы и вносится ежеквартально в срок до 15 числа первого месяца квартала.

В пункте 2.3 договора указано, что при неуплате арендатором арендной платы в определенные договором сроки начисляются пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Соглашением от 30.07.2004, зарегистрированным в установленном законом порядке, права и обязанности по указанному договору переданы обществу с ограниченной ответственностью «Автокард-Ойл», которое впоследствии на основании соглашения от 09.08.2012 передало права и обязанности по этому договору обществу. Данное соглашение также зарегистрировано в установленном законом порядке.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение обществом обязанности по внесению арендной платы за период с 27.02.2010 по 12.12.2013, департамент обратился в суд с требованием о взыскании задолженности по договору. Заявленные требования основаны на положениях статей 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданского кодекса), статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельного кодекса).

Истцом размер подлежащей взысканию задолженности по договору определен в соответствии с Муниципальным правовым актом от 05.03.2008 № 17-МПА, постановлениями администрации Приморского края от 10.06.2003 № 176, от 19.03.2009 № 71-па, от 30.12.2010 № 437-па, Решениями Думы города Владивостока от 23.04.2009 № 275, от 24.11.2009 № 396, от 30.09.2011 № 736.

Согласно вышеуказанным нормативным правовым актам с 08.10.2011 размер арендной платы составляет 80 464 рубля 31 копейки в месяц и рассчитывается по следующей формуле: кадастровая стоимость земельного участка (5 364 287 рублей 50 копеек) x ставку арендной платы (1,5%).

Удовлетворяя заявленные департаментом требования, суд первой инстанции исходил из положений статей 309, 606, 614, 424 Гражданского кодекса и, руководствуясь разъяснениями, изложенными в пункте 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», признал обоснованным произведенный департаментом расчет задолженности.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев настоящее дело по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции, пришел к выводу о том, что требования о взыскании задолженности за период с 27.02.2010 по 30.01.2011 заявлены департаментом за пределами срока исковой давности. С учетом заявления общества о применении исковой давности, пропуск срока для защиты нарушенного права явился самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований истца в указанной части.

Определяя момент возникновения у общества обязанности по внесению платы за пользование спорным земельным участком, суд апелляционной инстанции исходил из того, что право собственности на объект недвижимости (сооружение - автозаправочная станция общей площадью 77 кв. м), расположенный на данном участке, зарегистрировано 24.08.2012 на основании договора купли-продажи от 09.08.2012, заключенного обществом (покупатель) с обществом с ограниченной ответственностью «Автокард-Ойл» (продавец).

Руководствуясь положениями пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса, предусматривающими, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости, статьей 35 Земельного кодекса, а также условиями соглашения от 09.08.2012, суд пришел к выводу о том, что право аренды спорного земельного участка и, соответственно, обязанность по внесению арендной платы за пользование данным земельным участком у общества возникли 24.08.2012.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции указал на отсутствие правовых оснований для взыскания с общества задолженности за период с 31.01.2011 по 23.08.2012.

Оценив представленные по делу доказательства, учитывая, что договор аренды от 08.07.2002 расторгнут сторонами на основании распоряжения департамента от 29.11.2013 № 2864-рз, при этом 18.04.2014 стороны заключили новый договор аренды спорного земельного участка сроком действия на 49 лет, суд апелляционной инстанции признал обоснованными требования департамента о взыскании с общества задолженности за период с 24.08.2012 по 12.12.2013.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции указал, что размер арендной платы подлежал определению в соответствии с пунктом 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила), утвержденных 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), на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Руководствуясь пунктом 8 указанных Правил с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2011 № 697, согласно которому размер арендной платы изменяется в зависимости от уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что размер арендной платы по спорному договору аренды, начиная с 2012 года, изменяется от уровня инфляции.

Исходя из размера годовой арендной платы, рассчитанной на основании рыночной стоимости спорного земельного участка, определенной в отчете оценщика – общества с ограниченной ответственностью «Приморское бюро судебных экспертиз» № 247/ЭН-14, с применением уровня инфляции на 2012 и 2013 годы, установленного Федеральными законами от 30.11.2011 № 371-ФЗ и от 03.12.2012 № 216-ФЗ, суд пришел к выводу о том, что задолженность общества за период с 24.08.2012 по 12.12.2013 составила 186 910 рублей 6 копеек.

При указанных обстоятельствах суд удовлетворил требования департамента в указанной части, а также взыскал пени, начисленные в соответствии с пунктом 2.3 договора за нарушение сроков уплаты арендной платы в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции, признав их обоснованными.

Между тем выводы судов апелляционной и кассационной инстанций не соответствуют положениям пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса, а также пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), которые действовали до 01.03.2015, то есть в спорный по делу период.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса 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.

Согласно пункту 10 статьи 3 Вводного закона полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,

предоставлены органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Во исполнение требований статьи 65 Земельного кодекса Правительством Российской Федерации принято постановление № 582, которым утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также ранее указанные Правила.

Таким образом, в соответствии с указанными положениями пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса, пункта 10 статьи 3 Вводного закона было установлено разграничение компетенции по определению порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности между Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

В силу данного разграничения компетенции Правительство Российской Федерации уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы лишь в отношении земель, находящихся в федеральной собственности. Следовательно, утвержденные постановлением № 582 указанные Правила подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Действие Правил определения размера арендной платы 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 определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4.

Спор по настоящему делу не связан с применением ставок арендной платы, установленных Вводным законом, обязательных при определении размера арендной платы публичными собственниками.

Как следует из пункта 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» к договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен.

Согласно пункту 19 того же Пленума 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.

Поскольку в данном случае спор возник в отношении земельного участка, относящегося к землям, собственность на которые не разграничена, Правила определения размера арендной платы, утвержденные постановлением № 582, не могли быть применены при разрешении настоящего дела.

В силу вышеизложенного довод ответчика, указанный им в отзыве на кассационную жалобу, о том, что отсутствие в законе прямой нормы, распространяющей действие Правил определения размера арендной платы, утвержденных постановлением № 582, не только на земли, относящиеся к федеральной собственности, само по себе не исключает возможности их применения к иным публичным землям, противоречит указанным выше нормам материального права о применении регулируемой арендной платы, установленной при разграничении компетенции между уполномоченными на то органами.

Поскольку нормативные акты субъекта Российской Федерации, муниципального образования не были оспорены заинтересованными лицами в установленном законом порядке и не были признаны противоречащими федеральному закону либо другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, полностью или в части, оснований для их неприменения у судов не имеется.

Таким образом, по мнению Судебной коллегии, судами апелляционной и кассационной инстанций при разрешении настоящего спора допущены нарушения указанных выше норм материального права, регулирующих порядок определения платы за использование спорного земельного участка, в связи с чем оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело направлению в Арбитражный суд Приморского края на новое рассмотрение с учетом изложенных в настоящем определении выводов о подлежащих применению норм права.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Арбитражного суда Приморского края от 22.04.2014 по делу №А51-3357/2014, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2014 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.01.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

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

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

И.Л.Грачева

Г.Г.Попова