



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 71-Г07-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 июня 2007 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего  
судей

**Т.И. Ерёмenco**

**В.Б. Хаменкова и В.П. Меркулова**

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению ООО «Виолетта» об оспаривании абзац 2 подпункта 7 п. 3 Методики расчета и взимания арендной платы за государственное имущество Калининградской области, утвержденной постановлением администрации Калининградской области от 15 апреля 2005 года № 186 по кассационной жалобе ООО «Виолетта» на решение Калининградского областного суда от 12 марта 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Т.И. Еременко, объяснение представителя ООО «Виолетта» по доверенности С.А. Пасько, поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение помощника Генерального прокурора Российской Федерации Н.Ю. Гончаровой, полагавшей решение оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Постановлением администрации Калининградской области от 15 апреля 2005 г. № 186, официально опубликованным в издании «Российская газета» (г. Калининград) № 120 от 07.06.2005 г., утверждена Методика расчета и взимания арендной платы за государственное имущество Калининградской области, которой установлен порядок расчета и взимания арендной платы за имущественные комплексы государственных предприятий, их структурных единиц, филиалов, отделений и других обособленных подразделений; отдельные здания, сооружения и помещения в них; движимое имущество (оборудование, транспортные средства, инвентарь, приспособления и механизмы); недвижимое

имущество, подлежащее государственной регистрации, отнесенное в установленном порядке к имуществу государственной собственности Калининградской области, и иное имущество Калининградской области.

ООО «Виолетта» обратилось в Калининградский областной суд с заявлением о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим абзац 2 подпункта 7 п. 3 названной Методики, согласно которому при износе объекта недвижимости до 50% коэффициент износа устанавливается 1,7, при износе свыше 50% - 1,0.

В обоснование своих требований заявитель указал, что ООО «Виолетта» является арендатором государственного имущества Калининградской области. Оспариваемые положения привели к увеличению размера арендной платы, уплачиваемой обществом и противоречат распоряжению Министерства государственного имущества Российской Федерации от 30 апреля 1998 года № 396-р, которым утвержден единый порядок определения величины арендной платы.

В судебном заседании ООО «Виолетта» заявленные суду требования поддержало.

Решением Калининградского областного суда от 12 марта 2007 г. в удовлетворении заявленных ООО «Виолетта» требований отказано.

В кассационной жалобе ООО «Виолетта» просит указанное решение суда отменить в связи с неправильным применением судом норм материального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований к отмене обжалуемого решения суда.

Как усматривается из материалов дела, 12.10.2004 г. между ООО «Виолетта» и Территориальным управлением Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Калининградской области заключен договор аренды помещения из состава собственности Калининградской области. В связи с принятием оспариваемой Методики было заключено дополнительное соглашение к указанному договору с приложением расчета годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, согласно которой размер арендной платы увеличился.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что оспариваемый акт принят органом государственной власти субъекта Российской Федерации в пределах предоставленных ему полномочий, что не оспаривается заявителем.

Оспариваемый акт также принят с соблюдением установленного порядка, в том числе в части его опубликования, соответствует действующему законодательству.

Поскольку аренда является сделкой, условия которой регулируются нормами гражданского законодательства, а внесение арендной платы является денежным обязательством, вытекающим из договора аренды, то изменение условий договора, его расторжение или прекращение производится по

соглашению сторон. Если стороны не достигли такого соглашения, договор аренды может быть изменен или расторгнут по решению арбитражного суда.

Суд правильно пришел к выводу о том, что обжалуемая методика сама по себе не нарушает прав и охраняемых законом интересов заявителя, которые вытекают из договора аренды.

Ссылка заявителя на то, что оспариваемая Методика противоречит распоряжению Министерства государственного имущества Российской Федерации от 30 апреля 1998 г. № 396-р, которым утвержден единый порядок определения величины арендной платы, правильно признана судом несостоятельной.

Из содержания указанного распоряжения следует, что оно принято в целях эффективности процесса управления зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в федеральной собственности, в связи с чем с 01 июля 1998 г. введен единый порядок определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями.

В связи с тем, что данным распоряжением и оспариваемой Методикой регулируется управление различными объектами собственности – федеральной и собственности субъекта Российской Федерации, то распоряжение Министерства государственного имущества Российской Федерации от 30 апреля 1998 г. № 396-р к обстоятельствам настоящего дела не применяется.

Иные доводы кассационной жалобы были предметом исследования в суде первой инстанции и не нашли подтверждения.

Руководствуясь ст. 361 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **определила:**

Решение Калининградского областного суда от 12 марта 2007 г. – оставить без изменения, а кассационную жалобу директора ООО «Виолетта» Бурчакова М.Д. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи