



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15534/13

Москва

25 февраля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Урало-Сибирские магистральные нефтепроводы имени Д.А. Черняева» о пересмотре в порядке надзора постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2013 по делу № А07-20211/2012 Арбитражного суда Республики Башкортостан.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Урало-Сибирские магистральные нефтепроводы имени Д.А. Черняева» – Ягафаров И.Р.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ашинского муниципального района (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к открытому акционерному обществу «Урало-Сибирские магистральные нефтепроводы имени Д.А. Черняева» (далее – общество) о взыскании 276 186 рублей 60 копеек долга по арендной плате по договору аренды от 27.09.2005 № 619 за период с 20.10.2011 по 31.12.2011.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.12.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2013 решение суда первой инстанции отменено на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 04.07.2013 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, передать дело на новое рассмотрение в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд.

По мнению общества, изменение размера арендной платы на основании постановления Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П «Об утверждении результатов государственной

кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области» (далее – постановление № 284-П) не может быть осуществлено в одностороннем порядке арендодателем без заключения сторонами соответствующего дополнительного соглашения к договору. Кроме того, общество полагает, что новая кадастровая стоимость земельного участка в целях определения размера арендной платы не может применяться до момента внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор от 27.09.2005 № 619 аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 74:03:0903001:0051 общей площадью 147 899 кв. метров, расположенного в поселке Кропачево Челябинской области, на срок с 26.09.2005 по 26.09.2054 (далее – договор аренды от 27.09.2005).

Сторонами 04.09.2008 подписано дополнительное соглашение № 128 к договору аренды от 27.09.2005, в том числе определяющее случаи, в которых арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке.

Комитет в письме от 17.11.2011 сообщил о направлении в адрес общества перерасчета арендной платы по договору аренды от 27.09.2005 за период с 20.10.2011 по 31.12.2011 в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом договора аренды, на основании постановления № 284-П.

Общество сообщило комитету о том, что по состоянию на 01.12.2012 кадастровая стоимость земельного участка не изменилась, следовательно, задолженность по арендной плате отсутствует.

Комитет, не согласившись с позицией общества, ссылаясь на наличие у последнего задолженности по арендной плате за октябрь – декабрь 2011 года, обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из того, что комитет не представил доказательств согласования с обществом изменения размера арендной платы на 2011 год по договору аренды от 27.09.2005, и пришел к выводу об отсутствии у общества задолженности по арендной плате.

Установив, что рассмотрение дела судом первой инстанции осуществлялось в отсутствие одного из участвующих в деле лиц, не извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дел в суде первой инстанции.

Суд апелляционной инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, удовлетворяя иск комитета, исходил из следующего.

Размер арендной платы за государственные (муниципальные) земли относится к категории регулируемых цен, арендная плата за пользование которыми определяется с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды.

На основании пункта 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» (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13) 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 15117/11, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируруемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Размер арендной платы по договору аренды от 27.09.2005 рассчитывается на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» и решения Собрания депутатов Ашинского муниципального района от 20.06.2008 № 372 об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, в соответствии с которым размер кадастровой стоимости земельного участка является одним из элементов установленной законом формулы расчета размера арендной платы.

Постановлением № 284-П, вступившим в силу со дня его официального опубликования – 29.09.2011, утверждена новая кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Челябинской области. Ввиду изменения этим нормативным актом одного из показателей формулы расчета арендной платы (размера кадастровой стоимости земельного участка) у арендодателя возникло право требовать внесения арендной платы в размере, рассчитанном с учетом данного показателя.

При таких обстоятельствах суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу о том, что общество обязанность по внесению арендной платы за период с 20.10.2011 по 31.12.2011 исполнило не в полном объеме.

Указанный подход судов соответствует правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 15117/11, а также положениям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», не исключающим применение для целей исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, нового показателя кадастровой стоимости с момента вступления в силу нормативно-правового акта об утверждении результатов кадастровой оценки земель.

При названных обстоятельствах выводы судов о возникновении у общества обязанности по оплате арендной платы в новом размере до внесения сведений о новой кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости являются обоснованными.

Следовательно, оснований, установленных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2013 по делу № А07-20211/2012 Арбитражного суда Республики Башкортостан оставить без изменения.

Заявление открытого акционерного общества «Урало-Сибирские магистральные нефтепроводы имени Д.А. Черняева» о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов