



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Правосудия, д. 2, тел. (843) 235-21-61
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: info@faspo.arbitr.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции**

г. Казань






Дело № А65-6254/2012

30 октября 2012 года

Резолютивная часть постановления объявлена 26 октября 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 30 октября 2012 года.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в составе:
председательствующего судьи Хайруллиной Ф.В.,
судей Альмашевой Г.Д., Муравьева С.Ю.,
при участии представителей:

муниципального казенного учреждения «

» – Багаутдиновой А.Р., доверенность
от 04.06.2012 № 10904,
индивидуального предпринимателя  –
Голубцова А.С., доверенность от 12.03.2012 б/н,
рассмотрел в открытом судебном заседании кассационную жалобу
индивидуального предпринимателя ,
город Казань,

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2012 решение суда отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Отменяя решение суда первой инстанции, и, принимая новый судебный акт об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истец как арендодатель вправе требовать взыскания арендной платы с учетом повышающего коэффициента 7,5 используемых в методике расчета при наличии согласования одностороннего изменения цены в случае изменения законодательства и порядка расчетов.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, ИП ██████████ обратилась в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить названный судебный акт, оставить в силе решение суда первой инстанции, вследствие несоответствия выводов суда фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, неправильного применения норм материального права.

В судебном заседании арбитражного суда кассационной инстанции по рассмотрению кассационной жалобы, которое было назначено на 23.10.2012, в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 09 час. 00 мин. 26.10.2012. Информация о перерыве размещена на официальном сайте Федерального арбитражного суда Поволжского округа в сети Интернет.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, суд кассационной инстанции считает, что обжалуемое постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене, решение суда первой инстанции – оставлению в силе, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 30.11.2010 на основании постановления Руководителя Исполнительного комитета муниципального

образования города Казани от 09.11.2010 № 10017 между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) заключен договор аренды земельного участка от 30.11.2010 № 15091 (л.д.10-18), согласно которому ИП [REDACTED]. передан земельный участок, кадастровый № [REDACTED], общей площадью 1 496 кв.м, расположенный по адресу: г. Казань, [REDACTED], для строительства магазина шаговой доступности сроком на 3 года до 08.11.2013 (п. 2.1 договора).

Пунктом 3.1 договора стороны согласовали, что арендная плата по настоящему договору исчисляется с 01.12.2010, арендная плата вносится ежемесячно, не позднее 15 числа каждого текущего месяца.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

По расчету истца размер ежемесячной арендной платы на 2010 год составил [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., на 2011 год – [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Расчет арендной платы по указанному договору произведен по формуле: $A = P_c \times K_f$, где A - размер годовой арендной платы за земельный участок; P_c - ставка земельного налога; K_f - поправочный коэффициент к ставке земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка. При расчете арендной платы за период с 01.12.2010 по 30.09.2011 истцом был применен коэффициент 7,5.

Неисполнение ответчиком обязательств по арендой оплате послужило основанием для обращения с настоящим иском в суд с требованием о взыскании [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. долга, [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. пени, расторжении договора аренды и изъятии земельного участка.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что истцом неправомерно увеличен размер арендной платы по договору аренды в связи с применением поправочного коэффициента со значением 7,5, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка вместо значения 1, используемого при аренде земельного участка под строительство.

Судебная коллегия считает выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, основанными на правильном применении норм материального права.

В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды в соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 соответствии с абзацем 5 части 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В Республике Татарстан порядок определения размеров арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определен положением, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю».

Названное постановление Кабинета Министров Республики Татарстан в установленном порядке не отменено и не признано недействительным (незаконным).

При этом решением Верховного Суда Республики Татарстан от 10.06.2010 по делу № 3-29/10, вступившим в законную силу 28.06.2010,

установлено, что применение поправочных коэффициентов, установленных постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю», при расчете арендной платы, определяемой от кадастровой стоимости, не противоречит федеральному законодательству.

Согласно пункту 2.1 раздела 2 указанного положения арендная плата начисляется с применением поправочного коэффициента, учитывающего вид использования земельного участка.

Как установлено судом, при расчете арендной платы истцом применен поправочный коэффициент 7,5, предполагающий предоставление земельного участка под отдельно стоящие объекты розничной торговли (магазины, павильоны с торговыми площадями).

В то же время как следует из материалов дела и установлено судом, согласно пункту 1.5. договора аренды земельный участок предоставлен предпринимателю в арендное пользование «под строительство магазина шаговой доступности», строительство которого в спорный период не завершено, доказательств обратного не представлено.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» предусмотрен поправочный коэффициент, учитывающий предоставление земельных участков под объекты производственной сферы, в том числе под строительство со значением 1.

Суд первой инстанции, исходя из вышеуказанных норм, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что в соответствии с пунктом 1.5 договора аренды от 30.11.2010 № 15091 видом разрешенного использования земельного участка является «строительство магазина шаговой доступности» и при этом строительство не завершено, пришел к обоснованному выводу, что при расчете арендной платы применение поправочного коэффициента со

значением 7,5 не соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем произвел перерасчет арендной платы, исходя из поправочного коэффициента 1.

Суд первой инстанции, установив, что ежемесячный размер арендной платы за период с 01.12.2010 по 30.09.2011 составил ■■■ руб. ■ коп. в месяц. (■■■ руб. ■ коп. : 7,5), всего за спорный период с 01.12.2010 по 30.09.2011 подлежит оплате ■■■ руб. ■ коп. (■■■ руб. ■ коп.*10 мес.) арендной платы, ИП ■■■. за спорный период оплачена арендная плата в размере ■■■ руб., пришел к правильному выводу об отсутствии основания для взыскания долга за период с 01.12.2010 по 30.09.2011 на основании статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 3.5 договора аренды, суд первой инстанции произвел перерасчет неустойки и обоснованно взыскал с ИП ■■■ неустойку в размере ■■■ руб. ■ коп., начисленной исходя из суммы задолженности по арендной плате, установленной судом, за период с 15.07.2011 по 15.09.2011 по ставке 0,1%.

Суд правомерно отказал в удовлетворении требования о расторжении договора, исходя, в том числе, из разъяснений, приведенных в пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» согласно которым требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

При таких обстоятельствах выводы апелляционного суда о необходимости применения поправочного коэффициента 7,5, соответствующего будущему виду использования земельного участка,

противоречат действующему законодательству, фактическим обстоятельствам, установленным судом первой инстанции, и доказательствам, имеющимся в материалах дела, а также не соответствуют практике Федерального арбитражного суда Поволжского округа по ранее рассмотренным аналогичным делам (А65-2931/2011, А65-11826/2010, А65-23825/2011 и т.д.).

Разрешая спор, суд первой инстанции в полном объеме исследовал представленные доказательства, дал им правильную юридическую оценку и пришел к обоснованному выводу о частичном удовлетворении заявленных требований.

Доводов, опровергающих выводы суда первой инстанции, Комитетом не представлено.

Отклоняя доводы Комитета, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что представленный в материалы дела акт обследования земельного участка от 16.04.2012 не может влиять на выводы суда, служить основанием для удовлетворения требований Комитета в полном объеме, поскольку не свидетельствует об обстоятельствах, возникших в спорный период.

Аналогично в отношении акта обследования спорного земельного участка от 24.10.2012, представленного в суд кассационной инстанции после перерыва в судебном заседании.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанций отсутствовали основания для отмены решения суда первой инстанции, который пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Комитета в полном объеме.

Учитывая изложенное, кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемый судебный акт - отмене.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2012 по делу № А65-6254/2012 отменить, решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 16.05.2012 оставить в силе.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья

Ф.В. Хайруллина

Судьи

Г.Д. Альмашева

С.Ю. Муравьев