



КонсультантПлюс

Определение Верховного Суда РФ от 15.09.2020 N
301-ЭС20-11668 по делу N А38-3697/2019

Требование: О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о солидарном взыскании долга по арендной плате и неустойки, о расторжении договора аренды земельного участка и об обязанности арендаторов возвратить земельный участок арендодателю.

Решение: В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ отказано, так как довод заявителя о том, что судебные акты приняты о правах и обязанностях первоначального арендатора, обоснованно отклонен, поскольку в результате передачи прав и обязанностей арендатора по договору предыдущий арендатор выбыл из обязательства и не является стороной этой сделки.

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 30.11.2021

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 15 сентября 2020 г. N 301-ЭС20-11668

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Сиразова Айрата Хамитовича на решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 12.07.2019, [постановление](#) Первого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2019 и [постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.05.2020 по делу N А38-3697/2019,

установил:

Волжский городской комитет по управлению имуществом (далее - Комитет) обратился в Арбитражный суд Республики Марий Эл с иском, уточненным в порядке, предусмотренном в [статье 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальным предпринимателям Сиразову Айрату Хамитовичу (далее - Сиразов А.Х.) и Шакирову Сабиру Растамовичу (далее - Шакиров С.Р.):

- о взыскании солидарно 9 205 750 рублей задолженности по арендной плате, а также 724 542 рублей 57 копеек неустойки;

- о расторжении договора аренды земельного участка от 27.03.2012 N 2018, и

- об обязанности соответчиков возвратить Комитету земельный участок с кадастровым номером 12:16:0202003:99 по акту приема-передачи в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена администрация городского округа "Город Волжск".

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 12.07.2019, оставленным без изменения [постановлением](#) Первого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2019 и [постановлением](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.05.2020, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды, не применив закон, подлежащий применению ([пункт 7 статьи 448](#) ГК РФ), пришли к незаконному выводу о действительности договора уступки права требования (цессии) от 01.12.2015.

Согласно [пункту 7 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, введенному Федеральным [Законом](#) от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - ФЗ N 42-ФЗ) если с в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Договор уступки права требования (цессии) заключен между ООО "ЦЕНТР-СТРОЙ" и ИП Шакировым С.Р., ИП Сиразовым А.Х. 01.12.2015, то есть после вступления в силу [ФЗ N 42](#), которым установлен запрет на уступку прав по договорам, заключенным на торгах, следовательно указанные выше положения [пункта 7 статьи 448](#) ГК РФ распространяются на договор цессии от 01.12.2015.

Поскольку в нарушение законодательного запрета, установленного [пунктом 7 статьи 448](#) ГК РФ, ответчикам были переданы права по договору аренды, заключенному на торгах, договор цессии от

01.12.2015 является ничтожной сделкой с момента его заключения и не несет правовых последствий для сторон.

Суд апелляционной инстанции, делая вывод о ничтожности дополнительного соглашения к договору аренды, принял судебный акт в отношении лиц, не привлеченных к участию в деле, а именно, ООО "МарийСтройИнвест".

Суды применили закон, не подлежащий применению ([пункт 8 статьи 448](#) ГК РФ). Положения указанной [нормы](#) введены в действие с 01.06.2015 [ФЗ N 42-ФЗ](#) и не может распространяться на правоотношения сторон в данном случае. Поскольку ни действующая в период заключения дополнительного соглашения к договору аренды редакция Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации, ни конкурсная документация, ни договор аренды не содержали запрет на уменьшение цены договора сторонами, вывод судов о ничтожности дополнительного соглашения в связи с изменением им размера арендной платы не соответствует положениям закона.

Не состоятелен вывод судов о том, что размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым.

Из протокола N 9 проведения открытых торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка размер арендной платы не определялся по результатам проведения торгов, торги на повышение арендной платы не проводились, так как торги определяли стоимость права заключения договора аренды земельного участка, а не размер арендной платы.

В соответствии с [пунктом 2.9](#) договора аренды арендная плата по договору может быть изменена арендодателем в случае принятия соответствующих законодательных актов РФ, РМЭ, иных нормативных актов государственных органов власти РФ, РМЭ, Собрания депутатов городского округа или администрации городского округа "Город Волжск" без согласия арендатора и внесения изменений в соответствующий договор. Вышеизложенное свидетельствует о регулируемости арендной платы.

Суды не приняли во внимание тот факт, что спорный земельный участок с кадастровым номером 12:16:0202003:99 в настоящее время не существует, так как он был разделен на 90 новых земельных участков.

В нарушение [части 2 статьи 69](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды не учли обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 25.06.2014 по делу N А38-2501/2013, которым установлен факт заключения дополнительного соглашения, в котором стороны изменили вид разрешенного использования земельного участка и размер арендной платы.

Согласно [пункту 1 части 7 статьи 291.6](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, на основании протокола о результатах аукциона от 16.03.2012 Комитет (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью "ЖЭУСЕРВИС" (арендатор, переименовано в общество с ограниченной ответственностью "МарийСтройИнвест") 27.03.2012 заключили договор N 2018 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земельного участка).

В соответствии с данным договором арендодатель обязался передать арендатору во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 12:16:0202003:99 общей площадью 178 996 квадратных метров, для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Арендатор в свою очередь принял на себя обязательство вносить арендную плату в порядке и в размере, предусмотренных разделом 2 договора (пункты 1.1, 1.4, 5.2.1 и 5.2.2 договора). Договор аренды заключен сторонами на 10 лет.

Размер ежегодной арендной платы за данный участок составила 4 803 000 рублей (пункт 2.6 договора).

Помимо предмета, срока, размера арендной платы и условий ее изменения стороны признали существенным также ряд других условий (пункт 3.1 договора). За каждый день просрочки внесения арендной платы арендатор уплачивает арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России (пункт 6.2 договора).

Дополнительным соглашением к договору аренды от 09.11.2012 стороны изменили его предмет и размер арендной платы. Во временное владение и пользование арендатора переданы 90 земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 12:16:0202003:99, для строительства индивидуальных жилых домов (зон застройки индивидуальными жилыми домами).

Решением Постоянно действующего третейского суда при Автономной Некоммерческой Организации "Международный центр урегулирования неправительственных споров" от 14.08.2012 по делу N 29-2012 утверждено мировое соглашение от 14.08.2012, по которому общество "МарийСтройИнвест" уступило обществу "ЦЕНТР-СТРОЙ", в том числе, право аренды земельного участка по договору N 2018 от 27.03.2012. На основании Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.07.2013 по делу N А65-8695/2013 выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда.

Сиразов А.Х., Шакиров С.Р. (цессионарии) и общество "ЦЕНТР-СТРОЙ" (цедент) 01.12.2015 заключили договор уступки права требования (цессии), по которому цедент передает цессионариям права, вытекающие из названного решения третейского суда и определения арбитражного суда от 05.07.2013 по делу N А65-8695/2013, исполнительного листа серии АС N 004652343. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.02.2016 по тому же произведена замена взыскателя.

Комитет обязательство по передаче земельного участка в аренду исполнил надлежащим образом, что подтверждается актом приема-передачи. По утверждению Комитета, арендаторы в свою очередь ненадлежащим образом исполняют обязательство по внесению арендной платы.

В претензии от 21.02.2019 N 275 Комитет потребовал от арендаторов погасить образовавшуюся задолженность, уплатить договорную неустойку и предложил расторгнуть договор аренды. Данные требования исполнены не были, что послужило основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив доказательства по правилам [статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь [пунктом 4 статьи 447](#), [пунктами 7, 8 статьи 448](#), [статьями 606, 614](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пунктом 9 статьи 22](#), [статьей 46](#) Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в [пункте 18](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", суды признали иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

По смыслу [пункта 4 статьи 447](#) Гражданского кодекса Российской Федерации размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов. Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется ([пункт 18](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре

аренды").

Таким образом, уменьшение арендной платы по договору, заключенном на торгах (аукционе), законом не допускается.

Суды правомерно признали дополнительное соглашение от 09.11.2012 ничтожным, поскольку изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон не допускается. В то же время, согласно протоколу о результатах аукциона от 16.03.2012 N 9 годовой размер арендной платы за пользование земельным участком составляет 4 803 000 рублей. Размер арендной платы определен как в документации об аукционе, так и в договоре от 16.03.2012. Само по себе произвольное изменение размера арендной платы в таком случае противоречит правовой природе аукциона.

В настоящее время в законодательстве установлены только исключительные условия, при которых такое изменение допускается ([пункт 8 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации):

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

По смыслу данного правового регулирования, изменение договора, которое может повлиять на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах (и соответственно самого условия о цене), не допускается.

Ссылка заявителя на дело N А38-2501/2013 правомерно отклонена судом апелляционной инстанции.

Положения [части 2 статьи 69](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации касаются лишь вопроса освобождения от доказывания обстоятельств дела, а не их правовой квалификации, которая может быть различной ([определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 29.01.2019 N 304-КГ18-15768); она освобождает от доказывания фактических обстоятельств дела, но не исключает их различной правовой оценки, которая зависит от характера конкретного спора ([определение](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 06.11.2014 N 2528-О). В то же время вопросы применения норм материального права преюдициального значения не имеют ([определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 29.03.2016 N 305-ЭС15-16362).

Довод заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 12:16:0202003:99 уже не существует, признан судами необоснованным, поскольку противоречит имеющейся в деле выписки из ЕГРН и акту приема-передачи от 27.03.2012.

Утверждение о том, что договор уступки права требования (цессии) от 01.12.2015 является ничтожным в силу законодательного запрета, установленного в [пункте 7 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, правомерно признано судами ошибочным.

В силу [пункта 2 статьи 2](#) Федерального Закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 42-ФЗ) положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу настоящего Федерального закона. По правоотношениям, возникшим до вступления в силу настоящего Федерального закона, положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после вступления в силу настоящего Федерального закона, если иное не предусмотрено настоящей [статьей](#).

Согласно разъяснениям, изложенным в [пунктах 82, 83](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" положения Гражданского

кодекса Российской Федерации в измененной [Законом](#) N 42-ФЗ редакции не применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных до дня вступления его в силу (до 1 июня 2015 года). При рассмотрении споров из названных договоров следует руководствоваться ранее действовавшей редакцией Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом сложившейся практики ее применения ([пункт 2 статьи 4](#), [абзац второй пункта 4 статьи 421](#), [пункт 2 статьи 422](#) ГК РФ).

В данном случае договор аренды земельного участка заключен 27.03.2012, то есть до вступления в силу [пункта 7 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (01.06.2015), следовательно, на него не распространяются ограничения, введенные данной [нормой](#).

Довод заявителя о том, что судебные акты приняты о правах и обязанностях первоначального арендатора, обоснованно отклонен, поскольку в результате передачи прав и обязанностей арендатора по договору Сиразову А.Х. и Шакирову С.Р. предыдущий арендатор выбыл из обязательства, и не является стороной этой сделки.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьями 291.1](#), [291.6](#) и [291.8](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Сиразова Айрата Хамитовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации
Н.С.ЧУЧУНОВА