



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

Дело № А45-11054/2023

г. Новосибирск

20 октября 2023 года

резюлютивная часть решения объявлена 17 октября 2023 года

решение в полном объеме изготовлено 20 октября 2023 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Галкиной Н.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Копкиным Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению акционерного общества «Молочный двор» (ИНН 5406579966)

к Администрации Усть-Луковского сельсовета Ордынского района Новосибирской области (ИНН 5434100656)

об обязанности заключить договор

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Империал» (ИНН 5434116303)

при участии в судебном заседании представителей:

истца (онлайн): Устьянцева Е.С., доверенность № 1 от 15.09.2022, паспорт, диплом;

ответчика: Вергун В.Г., распоряжение № 116 от 29.12.2020, паспорт

третьего лица: не явился, уведомлено

установил: акционерное общество «Молочный двор» (далее по тексту - истец, общество) обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к администрации Усть-Луковского сельсовета Ордынского района Новосибирской области (далее по тексту - ответчик, администрация), об обязанности заключить договор аренды № 2 за право пользования и владения земельным участком площадью 1036914 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 54:20:020701:601, адрес (местоположение): Новосибирская область, Ордынский район, Усть-Луковский сельсовет, с установлением годовой арендной платы за пользование земельным участком в размере 53000 рублей.

Представитель истца в судебном заседании уточнить формулировку просительной части.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Империял» (далее – третье лицо).

Требования истца мотивированы возникшими при заключении договора аренды разногласиями в части размера годовой арендной платы.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, ссылаясь на то, что размер годовой арендной платы установлен на основании отчета об оценке рыночной стоимости № 23-Т/23. Отзыв в материалы дела ответчиком не представлен.

Третье лицо, надлежащим образом уведомленное о времени и месте рассмотрения дела, отзыв не представило, представителя в судебное заседание не направило.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд установил.

Общество обратилось в администрацию с заявлением № 128 от 14.09.2022 о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 54:20:020701:601 площадью 1036914 кв.м в аренду без проведения торгов на основании постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 и распоряжения Правительства Новосибирской области от 25.08.2022 № 511-рп.

Администрация направила обществу проект договора № 2 от 07.04.2023 (далее - договор). Размер годовой арендной платы в договоре был установлен на основании отчета № 23-Т/23, проведенного обществом с ограниченной ответственностью «Империл» по заказу администрации. Размер годовой арендной платы в договоре определен в размере 104241 рубль.

Истец в свою очередь, не согласившись с пунктом 3.1 договора в части установления размера годовой арендной платы, направил в адрес администрации протокол разногласий от 10.04.2023, в котором размер годовой арендной платы составляет 50744 рубля. Истец установил указанный размер арендной платы на основании отчета № 1904/03-23, произведенного обществом с ограниченной ответственностью «Оценка и бизнес планирование».

Администрация в письме № 77 от 13.04.2023 ответила обществу, что протокол разногласий подписан не будет.

Наличие разногласий при заключении договора послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

Арбитражный суд, изучив представленные доказательства, пришел к выводу об обоснованности требования истца. При этом суд исходит из следующего.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, направившая оферту и получившая

от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

На основании пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 1 и пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации пользование землей в Российской Федерации является платным. Исходя из части 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством 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 РФ, органами местного самоуправления (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, случаях, когда в соответствии с

настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В соответствии со статьей 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Судом установлено, что у сторон возникли разногласия по существенному условию договора - размеру годовой арендной платы (пункт 3.1).

Администрация направила обществу договор, предложив свой размер годовой арендной платы за земельный участок, ответчик, отклонил вариант предложенный истцом, предложив свой вариант.

При этом, как администрацией, так и обществом размер арендной платы за земельный участок определялся на основании разных отчетов независимых оценщиков.

Как следует из статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным

отчётом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

Согласно разъяснениям приведенным пункте 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчёт независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)). Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 АПК РФ).

Суд, принимая во внимание наличие двух отчетов, в целях установления рыночной оценки размера годовой арендной платы, по ходатайству истца определением от 08.08.2023 назначил по делу судебную оценочную экспертизу, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Авада» Барашкиной Валентине Викторовне.

На разрешение эксперта был поставлен вопрос: определить размер рыночной арендной платы в год за пользование земельным участком с

кадастровым номером 54:20:020701:601, площадью 1036914 кв.м по состоянию на 06.02.2023.

15.09.2023 в арбитражный суд поступило заключение эксперта № 23-2/33.

Истец и ответчик возражений на заключение эксперта не представили. Также не представлено доказательств, безусловно свидетельствующих о недостоверности сведений, изложенных в заключении.

При таких обстоятельствах, суд признаёт заключение эксперта надлежащим доказательством, в силу положений статей 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Экспертное заключение № 23-2/33 является ясным, противоречия, неоднозначные толкования в выводах эксперта отсутствуют.

Как следует из вывода эксперта, рыночная стоимость арендной платы за право пользования и владения земельным участком площадью 1036914 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 54:20:020701:601, адрес (местоположение): Новосибирская область, Ордынский район, Усть-Луковский сельсовет, по состоянию на 06.02.2023 составляет 53000 рублей.

Истец уточнил искимые требования, исходя из выводов судебного эксперта.

В соответствии со статьёй 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Расходы истца по государственной пошлине, а также по оплате судебной экспертизы подлежат отнесению на ответчика в порядке статьи 110 АПК РФ в полном объеме.

Арбитражный суд разъясняет лицам, участвующим в деле, что в соответствии со статьей 177 АПК РФ настоящее мотивированное решение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет».

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие между акционерным обществом «Молочный двор» (ИНН 5406579966) и Администрацией Усть-Луковского сельсовета Ордынского района Новосибирской области (ИНН 5434100656) при заключении договора аренды земельного участка № 2 от 07.04.2023 с кадастровым номером 54:20:020701:601.

Изложить пункт 3.1 в следующей редакции: «Размер годовой арендной платы составляет 53000 (пятьдесят три тысячи) рублей.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Авада» с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области за проведение экспертизы 40000 рублей.

Взыскать с Администрации Усть-Луковского сельсовета Ордынского района Новосибирской области (ИНН 5434100656) в пользу акционерного общества «Молочный двор» (ИНН 5406579966) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 рублей, расходы на оплату экспертизы в сумме 40000 рублей.

Решение в части перечисления денежных средств экспертному учреждению с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области подлежит немедленному исполнению.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (город Томск).

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Н.С. Галкина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 04.04.2023 1:54:00
Кому выдана Галкина Наталья Сергеевна