



**Арбитражный суд Волгоградской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

**город Волгоград
«18» августа 2023 года**

Дело № А12-15706/2022

Резолютивная часть решения объявлена 15 августа 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 18 августа 2023 года.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Лебедева А.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Федоровой А.С.,
при участии:
от истца: представителя Музыченко Е.В. по доверенности,
Скляра А.Е.,
рассмотрев в судебном заседании дело
по иску общества с ограниченной ответственностью «Национальная продовольственная
группа «Сады Придонья» (ОГРН 1023405367215, ИНН 3403014273)
к ответчикам:
администрации Калачевского муниципального района Волгоградской области (ОГРН
1023405376720, ИНН 3409100218),
Скляр Александру Евгеньевичу
о признании недостоверной, использовавшуюся ответчиком при расчете арендной платы
по договору аренды №30/22 от 04.05.2022, величину рыночной стоимости земельного
участка,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Национальная продовольственная
группа «Сады Придонья» (далее – истец, общество) обратилось в Арбитражный суд
Волгоградской области с иском заявлением к администрации Калачевского
муниципального района Волгоградской области (далее – ответчик, администрация) о
признании недостоверной использовавшуюся ответчиком при расчете арендной платы по
договору аренды №30/22 от 04.05.2022 величины рыночной стоимости земельного участка
с кадастровым номером 34:09:060301:490, общей площадью 74 354 кв.м., расположенного
по адресу: Волгоградская обл., Калачевский район, х.Приморский, определенную в
соответствии с отчетом об оценке от 26.04.2022 №158-04/2022. (с учетом принятых судом
уточнений в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации).

Исковое заявление мотивировано тем, что ответчиком при расчете арендной
платы используются недостоверные величины, и основано на положениях ФЗ №135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных
требований относительно предмета спора, привлечен Скляр Александр Евгеньевич.

В отзыве администрация возражала против удовлетворения иска по приведенным
основаниям.

Определением от 20.09.2022 судом приостановлено производство по делу в связи с назначением судебной экспертизы.

Определением суда от 13.10.2022 производство по делу возобновлено.

Определением от 18.07.2023 суд с согласия истца привлек Скляр А.Е. к участию в деле в качестве соответчика.

В отзыве Скляр А.Е. возражал против удовлетворения иска.

В судебном заседании представитель истца поддержала искимые требования, отозвала ранее заявленное ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы.

Скляр А.Е. возражал против удовлетворения заявленных требований.

Изучив материалы дела, доводы искового заявления и отзыва, заслушав представителей, арбитражный суд пришёл к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения искимых требований в силу следующего.

Как следует из материалов дела, 04.05.2022 между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды № 30/22 земельного участка площадью 74 354 кв.м., с кадастровым номером 34:09:060301:490, местоположением: Волгоградская область, Калачевский район, х. Приморский, с разрешенным использованием для обслуживания автотранспорта.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды участка устанавливается на 49 лет.

Согласно пункту 3.2 договора арендная плата вносится арендатором равными долями в течение каждого расчетного периода, за текущий месяц – до 10 числа текущего месяца.

В соответствии с приложением к договору расчет арендной платы производится на основании постановления № 469-п по формуле: $A = C \times K_{мд} \times K_{каз}$.

Размер рыночной стоимости земельного участка определен администрацией на основании отчета № 158-04/2022, выполненного оценщиком Скляр А.Е., составляет 15 910 000 руб.

При заключении договора со стороны общества был составлен и направлен в адрес администрации протокол разногласий в отношении расчета арендной платы.

Поскольку администрация не приняла во внимание замечания общества, последнее инициировало настоящее судебное разбирательство.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. На основании пункта 1 статьи 614 Кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

По смыслу статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к регулируемым ценам. При этом устанавливаемый органами местного самоуправления порядок определения арендной платы не должен противоречить федеральным законам и законам субъектов Российской Федерации.

В связи с принятием уполномоченными органами нормативно-правовых актов, устанавливающих или изменяющих ставки арендной платы на очередной период на земельные участки, у арендатора возникает обязанность вносить арендную плату в установленном нормативным актом размере.

При рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать следующее.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Если федеральный закон, предусматривающий необходимость такого регулирования (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 73 Лесного кодекса Российской Федерации), вступил в силу после заключения договора аренды, то согласно пункту 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия этого договора об арендной плате сохраняют силу, поскольку в законе не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.

Регулируемая арендная плата может применяться к договору, заключенному до вступления в силу этого федерального закона, только в том случае, если стороны такого договора связали изменение размера арендной платы с изменением нормативных актов, подлежащих применению к их отношениям. Равным образом к договору аренды, заключенному до вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования арендной платы, подлежит применению данное регулирование, если арендодателю договором предоставлено право на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке и соответствующее волеизъявление о применении к договору регулируемой арендной платы было сделано арендодателем и получено арендатором.

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 (постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 73 от 17.11.2011 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

При определении рыночной стоимости земельного участка арендодатель руководствуется спорным отчетом.

Суд отмечает следующее.

В статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» закреплено, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Законом, признается достоверной и рекомендуемой для

целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Достоверность отчета об оценке обеспечивается его выполнением в соответствии с требованиями Закона № 135-ФЗ и федеральными стандартами оценки.

Согласно части 3 статьи 6 Закона об оценочной деятельности результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В пункте 1 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» (далее - информационное письмо № 92) разъяснено, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается. Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

В соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности 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 отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в случае если рыночная стоимость земельного участка, находящегося в публичной собственности, которая подлежит применению при определении размера арендной платы, устанавливается привлеченным оценщиком, данный отчет носит обязательный характер для сторон договора. В этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица) (абзац 4 пункта 1 информационного письма № 92).

Вместе с тем, если методика расчета размера арендной платы изменилась в период действия договора аренды, например: ранее при заключении договора аренды размер арендной платы в соответствии с нормативным актом определялся исходя из кадастровой стоимости земельного участка, а в последующем исходя из рыночной стоимости земельного участка, при этом рыночная стоимость земельного участка, находящегося в публичной собственности, является одной из составляющей формулы расчета размера арендной платы и устанавливается привлеченным оценщиком, отчет которого носит обязательный характер, арендатор вправе оспорить рыночную стоимость такого земельного участка, так как в рассматриваемом случае изменение рыночной стоимости земельного участка не влияет на действительность договора аренды, а требования арендатора направлены на установление действительной рыночной стоимости земельного участка для целей расчета арендной платы по договору аренды и уплаты справедливого размера арендной платы.

В рассматриваемом случае при заключении договора аренды земельного участка от 04.05.2022 № 30/22 стороны согласовали расчет арендной платы за земельный участок на основании оспариваемого отчета об оценке.

Истец, действуя добросовестно, имел возможность своевременно ознакомиться со всеми характеристиками земельного участка, применяемыми формулами и отчетом, на основании которого была установлена рыночная стоимость земельного участка, при несогласии – оспорить его до подписания договора аренды земельного участка.

Требования истца по существу фактически направлены на внесение изменений в договор аренды в части установления иного размера арендной платы, вопреки установленному законом порядку, а также достигнутым ранее договоренностям сторон. Такое поведение не может быть признано добросовестным.

Так, в случае несогласия с предъявленным размером платы за фактическое пользование земельным участком, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования, заинтересованное лицо вправе оспорить размер задолженности при рассмотрении спора о взыскании с него долга, представив доказательства, подтверждающие, что такой отчет подготовлен с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности, а величина оценки является недостоверной.

Учитывая совокупность вышеизложенных обстоятельств и разъяснения информационного письма № 92, суд не усматривает оснований для удовлетворения иска.

В силу положений статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные издержки подлежат отнесению на истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

в иске отказать.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

А.М. Лебедев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 15.02.2023 11:20:00
Кому выдана Лебедев Александр Михайлович