



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

30 августа 2023 года

Дело №А56-64151/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 24 августа 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 30 августа 2023 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего С.В. Изотовой, судей И.В. Масенковой, Н.А. Мильгевской,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.И. Янбиковой,

от ТУ ФАУГИ представителя Четырновой П.Д. (доверенность от 08.09.2022),

от Общества представителя Минова А.А. (доверенность от 20.04.2023),

от Учреждения представитель не явился,

эксперта Онищенко Н.И. (паспорт),

апелляционную жалобу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.10.2022 по делу № А56-64151/2020 (судья Н.Е. Целищева), принятое по иску:

Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (191186, Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А; ОГРН 1097847130886, ИНН 7838426520)

к обществу с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн» (191028, Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15, лит. В, пом. 18-Н; ОГРН 1207800086900, ИНН 7841089715),

о взыскании задолженности и неустойки

и встречному исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн»

к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области,

федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего образования «Санкт-Петербургская государственная художественно-промышленная академия имени А.Л. Штиглица» (191028, Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13; ОГРН 1027809216600, ИНН 7825072672)

о признании договора недействительным,

установил:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее – истец, Управление) обратилось в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн» (далее – ответчик, Общество) с иском с учетом его уточнения о взыскании 3 123 787 руб. 91 коп. задолженности по договору аренды за период с 06.05.2016 по 31.12.2020, 219 831 руб. 45 коп. пеней, начисленных за период с 12.09.2019 по 30.11.2020.

Общество обратилось со встречным исковым заявлением с учетом его уточнения о признании договора аренды от 15.05.2018 № 03/ЗД-0463 недействительным.

Определением от 16.08.2022 федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургская государственная художественно-промышленная академия имени А.Л. Штиглица» (далее – Академия) привлечено в качестве соответчика.

Решением от 07.10.2022 договор аренды земельного участка от 15.05.2018 № 03/ЗД-0463 признан недействительным в части присоединения к нему открытого акционерного общества «Росвуздизайн» (правопредшественник Общества), с Общества в пользу Управления взысканы 101 513 руб. 68 коп. неосновательного обогащения, в остальной части в иске отказано; с Общества в доход федерального бюджета взысканы 1 206 руб. государственной пошлины по иску.

Не согласившись с указанным решением, Управление обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение отменить, принять новый судебный акт, которым удовлетворить исковые требования Управления, в удовлетворении встречного иска отказать.

В обоснование апелляционной жалобы ее податель указывает, что распоряжением Управления от 31.08.2017 № 357-р полномочия генерального директора Никулиной Т.К. досрочно прекращены, обязанности генерального директора возложены на Раевского М.В. с 04.09.2017, указанное распоряжение Управления признано незаконным решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05.09.2018, вступившим в силу 14.02.2019, Никулина Т.К. восстановлена на работе; распоряжением Управления от 25.10.2018 № 598-р полномочия генерального директора Никулиной Т.К. досрочно прекращены с 25.10.2018, обязанности генерального директора возложены на Власюка Д.Н. с 26.10.2018, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18.09.2019 отменено решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 18.09.2019 в части признания незаконным распоряжения Управления № 598-р о досрочном прекращении полномочий Никулиной Т.К. и восстановлении Никулиной Т.К. на работе в должности генерального директора, в удовлетворении иска Никулиной Т.К. в указанной части отказано; договор подписан Раевским М.В. 15.05.2018, то есть до признания незаконным распоряжения о его назначении; отсутствие договорных отношений по использованию земельного участка не исключает возмездности пользования таким участком; поскольку рассматриваемый случай не относится к указанным в пунктах 4 и 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и пунктах 3 – 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, размер арендной платы подлежал определению на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Федеральным

законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина годового размера арендной платы за участок Обществом не оспорена, ввиду несогласия ответчика с размером арендной платы судом первой инстанции назначена экспертиза, однако результаты экспертизы полностью проигнорированы; в обоснование применения для установления величины неосновательного обогащения земельного налога суд сослался на письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.01.2011 № Д23-62 «О применении принципа поддержки социально значимых видов деятельности при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», однако оно не может применяться в рассматриваемом случае, суд не указал, каким органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления для спорного земельного участка установлено, что производство продукции народного промысла является социально значимым видом деятельности; у суда первой инстанции отсутствовали основания для применения срока исковой давности с учетом условий договора, суд первой инстанции не опроверг доводы Управления о льготном размере арендной платы для Академии, суд первой инстанции, самостоятельно переквалифицировав отношения между сторонами, не взыскал проценты за пользование чужими денежными средствами.

В отзыве на апелляционную жалобу Общество просит оставить решение без изменения, указывает, что договор обоснованно признан недействительным в части присоединения к нему Общества, поскольку на момент подписания указанного договора не было согласовано существенное условие договора – размер арендной платы (не определена ни площадь земельного участка, занимаемого помещениями ответчика, ни размер арендной платы), договор подписан неуполномоченным лицом, поскольку Никулина Т.К. решением Куйбышевского районного суда от 05.09.2018 была восстановлена в должности, договор был заключен в период, когда судом рассматривался спор о восстановлении Никулиной Т.К. на работе, уведомление о размере арендной платы получено только после заключения договора купли-продажи 100 % акций новому собственнику, договор не был публично раскрыт ни на момент официальной публикации и раскрытия информации о выставленных на продажу 100 % акций Общества, ни на момент проведения торгов; размер арендной платы определен Управлением в нарушение основных принципов и положений, определенных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», а именно принципа экономической обоснованности, принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, принципа предсказуемости расчета размера арендной платы и предельно допустимой простоты расчета арендной платы, принципа запрета необоснованных предпочтений, принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых

зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют; при оценке рыночной стоимости арендной платы оценщиком использован сравнительный метод исходя из допущения, что земельные участки свободны от строений и могут быть застроены, что привело к искажению рыночной стоимости; согласно позиции, выраженной в пункте 15 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018), если участок под помещением не может быть выделен, покупатель становится долевым собственником земли под зданием.

Судом апелляционной инстанции отказано в удовлетворении ходатайства Общества об отложении судебного разбирательства для ознакомления с возражениями, представленными экспертом на рецензию и проверки информации о приостановлении членства Кутузова С.В. в СРО, поскольку возражения представлены в суд 18.08.2023, 21.08.2023 зарегистрированы судом, до даты судебного заседания Общество не предприняло действий по ознакомлению с дополнительно поступившими документами, в том числе в электронном виде, проверка квалификации лица для подготовки заключений (рецензий) должна производиться на стадии заключения договора со специалистом.

В судебном заседании представитель Управления поддержал апелляционную жалобу, указал, что договор постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком с правопродшественником Общества отсутствует, представитель Общества против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, указал, что договор аренды является недействительным, поскольку заключен от имени Общества неуполномоченным лицом, полагал, что при приобретении спорного помещения у Общества возникло право общей долевой собственности на спорный земельный участок, если же суд не согласится с позицией Общества о принадлежности ему участка на праве собственности, полагал, что имеет право на льготу по арендной плате, поддержал ранее сделанное в суде первой инстанции заявление о пропуске срока исковой давности.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Как следует из материалов дела, Общество является собственником нежилого помещения 18-Н площадью 524,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2073, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15. Право собственности Общества согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости зарегистрировано 06.05.2016.

15.05.2018 между Управлением (арендодатель), Академией и открытым акционерным обществом «Росвуздизайн» (правопродшественник Общества, арендатор) подписан договор № 03/ЗД-0463 аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка площадью 11 331 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:4, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15.

Согласно пункту 2.3 договора на указанном земельном участке расположены объекты недвижимости:

- нежилое здание площадью 20 092,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2004, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15, в котором нежилое помещение площадью 19 315,9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2067, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15, лит. В, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н,

13-Н, 14-Н, находится в оперативном управлении Академии, нежилое помещение 18-Н площадью 524,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2073 находится в собственности Общества, на помещения 2ЛК площадью 87,4 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2076, 3ЛК площадью 44,8 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2078, 4 ЛК площадью 61,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2080, 5ЛК площадью 27,4 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2082, 1ЛК площадью 30,9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2074 права не зарегистрированы;

- нежилое здание площадью 20,1 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2006, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15;

- нежилое здание площадью 15,9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:2010, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15.

В силу пункта 3.2 договора его условия распространяются на правоотношения сторон для Академии с 02.03.2012, для Общества – с 06.05.2016, арендная плата исчисляется для Академии с 01.07.2018, для Общества – с 06.05.2016.

В соответствии с пунктом 3.4 договора арендная плата рассчитывается пропорционально площади занимаемых помещений в здании на праве оперативного управления/собственности по формуле: $A_n = ((S_{\text{пом.}} * S_{3/y}) / S_{\text{зд}}) * C_{\text{ап}}$, где A_n – годовой размер арендной платы, $S_{\text{пом.}}$ – площадь помещений в здании, находящихся у арендатора на праве аренды/хозяйственного ведения; $S_{3/y}$ – площадь земельного участка; $S_{\text{зд}}$ – общая площадь здания, расположенного на участке; $C_{\text{ап}}$ – стоимость аренды одного квадратного метра.

Расчет арендной платы для Академии производится по формуле и составляет 62 090 руб. 03 коп. в год, для Общества – на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (пункт 3.4 договора).

В силу пункта 3.7 договора арендаторы перечисляют арендную плату за каждый квартал вперед, не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

Исполнение обязательства по внесению арендной платы (исполнение обязанности, установленной пунктами 3.4, 3.11, 3.7 договора) обеспечивается неустойкой, размер которой определен пунктом 5.2 договора и составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

Кроме того, пунктом 7.2 договора установлена обязанность Общества оплатить арендную плату за период с 06.05.2016 по дату уведомления, указанного в пункте 7.3 договора, на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 7.3 договора Общество обязано внести указанный платеж в течение 30 дней после получения уведомления об определении арендной платы.

Письмом от 06.08.2019 № 78-78/1764 Управление уведомило Общество об установлении арендной платы в размере 671 266 руб. 36 коп. в год.

Полагая, что Общество ненадлежащим образом исполняет обязанность по внесению арендной платы, Управление направило Обществу претензию от 30.11.2020 № 78-МС-09/16532, а впоследствии обратилось в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции признал недействительным договор аренды в части присоединения к нему открытого акционерного общества «Росвуздизайн» (правопродшественник Общества), с учетом принципа платности пользования земельным участком взыскал с Общества в пользу Управления неосновательное обогащение, размер которого определен исходя из размера земельного налога.

Проверив в пределах, установленных статьей 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), соответствие выводов, содержащихся в обжалуемом судебном акте, имеющимся в материалах дела доказательствам, правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального права и соблюдения норм процессуального права, суд апелляционной инстанции установил следующее.

В силу статьей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Возражая против удовлетворения требования о взыскании арендной платы за пользование земельным участком, ответчик ссылается на недействительность договора аренды ввиду его подписания неуполномоченным лицом, а равно нарушение установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 основных принципов определения арендной платы.

В соответствии с пунктом 3 статьи 69 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» права и обязанности единоличного исполнительного органа общества (директора, генерального директора), членов коллегиального исполнительного органа общества (правления, дирекции), управляющей организации или управляющего по осуществлению руководства текущей деятельностью общества определяются этим Законом, иными правовыми актами Российской Федерации и договором, заключаемым каждым из них с обществом.

Удовлетворяя встречные исковые требования в части признания спорного договора аренды недействительным ввиду его подписания неуполномоченным лицом, суд первой инстанции не принял во внимание, что распоряжением Управления от 31.08.2017 № 357-р полномочия генерального директора Никулиной Т.К. досрочно прекращены, обязанности генерального директора возложены на Раевского М.В. с 04.09.2017, указанное распоряжение Управления признано незаконным решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05.09.2018, указанным решением Никулина Т.К. восстановлена в должности генерального директора Общества.

Таким образом, в момент совершения оспариваемой сделки (15.05.2018) обязанности генерального директора исполнял Раевский М.В., который был правомочен совершать от имени Общества юридически значимые действия

до принятия решения о восстановлении в должности прежнего генерального директора или назначения на эту должность иного лица.

Полномочия лица, исполняющего обязанности единоличного исполнительного органа Общества, прекращаются с момента принятия решения о прекращении полномочий такого лица компетентным органом общества, либо с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Следовательно, признание Куйбышевским районным судом Санкт-Петербурга недействительным решения Управления (акционера Общества) о назначении генерального директора по требованию о восстановлении на работе не является основанием для признания договора недействительным либо незаключенным, если сделка совершена до вступления в силу решения суда (постановление Президиума ВАС РФ от 24.07.2007 № 3259/07 по делу № А19-13038/06-13).

Разъяснения, содержащиеся в пункте 119 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», направлены на разрешение коллизии между правоотношениями, обуславливающими интерес участия лица в гражданско-правовом сообществе, и правоотношениями, возникшими в силу конкретного обязательства, которая в настоящем случае на момент восстановления Никулиной Т.К. в должности генерального директора отсутствовала.

Согласно пункту 3 статьи 39.20 ЗК РФ, вступившему в силу 01.03.2015, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В силу пункта 6 той же статьи любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

Согласно пункту 7 статьи 39.20 ЗК РФ в течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием

о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

Из положений указанных норм следует, что с правообладателями здания, сооружения или помещений в них заключению подлежит не отдельный договор аренды, а единый для всех собственников договор с множественностью лиц на стороне арендатора. Правообладателям помещений в здании, в том числе и тем, кто не обращался самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду, направляется подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, вследствие чего у них возникает обязанность по подписанию договора в течение тридцатидневного срока. В то же время на уполномоченный орган возложена обязанность обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших подписанный договор аренды земельного участка, заключить такой договор аренды.

Таким образом, заключение указанного договора аренды являлось обязательным для Общества.

Отсутствие договора аренды не освобождает Общество от оплаты пользования земельным участком.

Несостоятельна ссылка Общества на то, что Общество является сособственником земельного участка, поскольку распорядительного документа, принятого в установленном законом порядке и свидетельствующего о приватизации земельного участка под приобретенным нежилым помещением, в материалах дела не имеется.

При расчете задолженности суд первой инстанции согласился с доводами Общества о наличии у него льготы по арендной плате, исходил из ставки земельного налога.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

На основании пункта 1 статьи 424 ГК РФ, статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории регулируемых цен и определяется в соответствии с основными принципами и правилами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В пункте 3 статьи 39.7 ЗК РФ указано, что если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, регламентирован Правилами № 582 в редакциях, действующих в соответствующие периоды.

В силу пункта 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, в редакции, действующей в указанный в иске период, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Кроме того, названным постановлением утверждены общие принципы определения арендной платы, в частности принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться (принцип № 6).

Признавая установленный порядок определения арендной платы за пользование Обществом земельным участком противоречащим принципу № 6, суд первой инстанции не принял во внимание, что названные Правила устанавливают единые подходы к определению арендной платы за пользование земельными участками, согласно которым размер арендной платы определяется одним из способов, указанных в пункте 2.

Между тем применение единых подходов не исключает установление законодателем льгот для отдельных категорий земельных отношений, что не может рассматриваться в качестве нарушения принципа № 6.

Согласно правовой позиции, высказанной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.04.2021 № 605-О, любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права должна осуществляться законодателем с соблюдением требований Конституции Российской Федерации, в том числе вытекающих из принципа равенства (статья 19, части 1 и 2), в силу которых различия допустимы, если они объективно оправданны, обоснованны и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им (постановления от 24 октября 2000 года № 13-П, от 16 июня 2006 года № 6-П и др.).

Применительно к положениям пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 12.11.2019 № 2971-О указал, что они гарантируют поименованным в нем лицам определение размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, что позволяет учесть, в частности,

особенности отдельных категорий участников земельных отношений, направлено на обеспечение баланса частных и публичных интересов и само по себе не препятствует определению размера арендной платы за земельный участок в соответствии с правилами, утверждаемыми при соблюдении принципов ее определения, установленных Правительством Российской Федерации.

В этой связи выбор законодателем в качестве льготной категории арендаторов лиц, которым помещения в зданиях, сооружениях, находящихся на арендуемом неделимом земельном участке, принадлежат на праве оперативного управления, следует считать оправданным, поскольку он основан на их особом правовом статусе, характеризующемся непосредственной правовой и финансовой связью этих лиц с публично-правовыми образованиями и зависимостью первых от последних.

Постановлением № 582 среди прочих закреплён принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип № 7).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением № 582.

Пунктом 30 раздела 8 указанных методических рекомендаций разъяснено, что в целях применения принципа № 7 при определении арендной платы за земельные участки следует исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 ЗК РФ) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается. В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом положений пункта 1 статьи 387 НК РФ). Вид разрешенного использования – «размещение объектов образования» не позволяет прийти к выводу, что он относится к землям, ограниченным в обороте в соответствии с пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ.

Верховным Судом Российской Федерации в решении от 12.09.2018 по делу № АКПИ18-667, оставленном без изменения определением Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2018 по делу № АПЛ18-523, было дано толкование принципа № 7. Суд пришел к выводу о его применении исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, прямо установленному пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ (земельные участки, ограниченные в обороте).

Вопрос о применении льготной арендной платы для лиц, заключающих договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, урегулирован законодателем пунктом 5 статьи 39.7 ЗК РФ. Согласно подпункту 4 пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок не может превышать размер земельного налога в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктами 3 или 4 статьи 39.20 названного кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

Таким образом, законодатель установил перечень лиц, имеющих право на льготное исчисление арендной платы при заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора в порядке пункта 3 статьи 39.20 ЗК РФ - к таковым отнесены исключительно лица, владеющие зданиями, сооружениями, помещениями в них на праве оперативного управления.

Для иных правообладателей (собственников помещений и лиц, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения) законом не предусмотрено аналогичного правила, в связи с чем размер арендной платы определяется с учетом положений пунктов 1, 3 ст. 39.7 ЗК РФ.

Согласно правовой позиции, сформулированной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.04.2021 № 605-О, федеральный законодатель сформулировал иные критерии при определении круга земельных участков, ограниченных в обороте, ориентируясь прежде всего на публичные интересы в их использовании. К этим критериям не отнесены особенности приватизации земельных участков, обусловленные различиями в правовом статусе собственников помещений в зданиях, расположенных на таких участках.

Также названным постановлением № 582 закреплен принцип поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога.

В соответствии с письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.01.2011 № Д23-62 «О применении принципа поддержки социально значимых видов деятельности при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», перечень социально значимых видов деятельности может устанавливаться органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления для соответствующих земельных участков самостоятельно исходя из поставленных целей в области социально-экономического развития. В частности, в качестве социально значимых можно установить следующие виды деятельности:

- производство продуктов питания первой необходимости;
- производство лекарственных препаратов первой необходимости;
- производство продукции предприятиями, использующими труд инвалидов;
- деятельность, направленная на охрану окружающей среды;
- оказание предприятиями услуг, направленных на социальную поддержку населения;
- производство продукции народного промысла;
- деятельность, осуществляемая организациями, полностью финансируемыми из бюджета;
- деятельность, осуществляемая в области науки, искусства и др.

Для применения льготы по уплате арендной платы законодатель предоставляет органам публичных образований право, а не обязанность устанавливать перечень социально значимых видов деятельности исходя из поставленных целей в области социально-экономического развития.

Доказательства включения осуществляемой Обществом деятельности по производству продукции народных промыслов в перечень социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, в материалах дела не содержатся.

Несостоятельна ссылка ответчика на статью 389 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку в материалах дела отсутствуют и ответчиком не представлены доказательства признания объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке, особо ценным объектом культурного наследия народов Российской Федерации (статья 24 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Не представлены ответчиком также доказательства соответствия его условиям, предоставления льготы по налогу, предусмотренным статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации.

Несостоятелен также довод ответчика о том, что в спорный период арендная плата должна быть рассчитана на основании кадастровой стоимости, поскольку участок ограничен в обороте, а основным и базовым способом является кадастровая стоимость, а рыночная стоимость определяется для целей отчуждения объекта.

В соответствии с пунктом 16 Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710, в целях применения принципа № 3 рекомендуется в порядке определения размера арендной платы установить случаи расчета арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков, на основе рыночной стоимости земельных участков или рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 19 названных Методических рекомендаций в случае, если земельный участок застроен, рекомендуется использование рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка для основы для расчета арендной платы.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2023 № 191, вступившим в силу 21.02.2023 в Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, внесены изменения, согласно которым размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков

полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (торги);
- в) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

При этом согласно пункту 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10.02.2023 № 191 арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до дня вступления в силу изменений, внесенных названным постановлением, подлежит перерасчету по истечении 5 лет со дня ее установления.

Доказательства того, что с правопродшественником Общества был заключен договор постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а настоящий договор заключен в порядке переоформления, в материалы дела не представлены.

Учитывая изложенное, истец обоснованно произвел расчет задолженности по арендной плате за период, указанный в иске, на основании пункта 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением № 582, в редакции, действующей в спорный период.

Оспаривая отчет об оценке, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки», ответчик указывает, что указанный отчет носит ретроспективный характер, не учитывает тот факт, что Общество является предприятием народного промысла, находится на закрытой территории.

В связи с этим судом первой инстанции назначена экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертиз и оценки» Барабашу Александру Валериевичу.

Согласно указанному заключению рыночная стоимость арендной платы за спорный земельный участок, рассчитанной пропорционально площади нежилого помещения 18Н, находящегося в здании на указанном земельном участке, в период с 06.05.2016 по дату составления указанного заключения (17.07.2021) составляет 2 961 124 руб., в том числе в 2016 году – 555 849 руб., в 2017 году – 555 849 руб., в 2018 году – 555 849 руб., в 2019 году - 579 000 руб., в 2020 году – 609 483 руб., в 2021 году – 634 878 руб.

Оценка указанному заключению судом первой инстанции не дана.

Между тем заключение эксперта является одним из доказательств, которое согласно разъяснениям, приведенным в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами (части 4 и 5 статьи 71 АПК РФ); суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 АПК РФ; при этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Заключение эксперта, содержащее вывод о рыночной стоимости арендной платы, может считаться допустимым доказательством только в том случае, когда оно выполнено с соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязательных

для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов.

В соответствии с пунктом 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3), при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В силу пункта 11 ФСО № 1 в редакции, действовавшей на дату составления заключения, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В пункте 10 ФСО № 1 указано, что объект-аналог – объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Министерство имущественных отношений Российской Федерации разработало и утвердило распоряжением от 06.03.2002 № 568-р Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (далее – Методические рекомендации) в целях использования их при проведении оценки рыночной стоимости земельных участков.

Согласно пункту 1 раздела IV Методических рекомендаций метод сравнения продаж применяется при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого; при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Данный метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При этом наиболее важными факторами стоимости земельных участков, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Согласно пункту 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью

дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Согласно заключению судебной экспертизы выводы эксперта основаны на использовании сравнительного подхода.

Между тем, при проведении экспертизы в нарушение требований ФСО № 3 и 7 эксперт подобрал и использовал для сравнения объекты-аналоги с существенно отличающимися ценообразующими факторами (иные сегмент рынка, площадь, местоположение), на что обоснованно указывал истец в представленных возражениях.

Кроме того, при назначении экспертизы судом первой инстанции не учтены положения Постановления № 582 в редакции, действовавшей до 12.08.2017.

Учитывая изложенное, указанное заключение не может быть использовано в качестве допустимого доказательства.

Отчет об оценке от 25.07.2019 № 149/1-2019-НЗ, подготовленный по заказу Управления обществом с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки», также не может быть использован, поскольку, как следует из указанного отчета, предметом оценки явилась рыночная арендная плата пользования спорным земельным участком за период с 06.05.2016 по 05.05.2065, тогда как оценщиком определена рыночная арендная плата по состоянию на 17.06.2019.

В связи с вышеизложенным, определением от 16.03.2023 судом апелляционной инстанции по настоящему делу назначена экспертиза для разрешения следующих вопросов:

1. Какова рыночная стоимость земельного участка площадью 11 331 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:4, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15, лит. В, по состоянию на 01.01.2016, 01.01.2017 для целей определения арендной платы за земельный участок в соответствии с пунктом 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 в редакции, действовавшей до 12.08.2017?

2. Какова рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 11 331 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001104:4, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Соляной пер., д. 13-15, лит. В, за весь срок аренды исходя из общего срока аренды 49 лет по состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019?

Производство экспертизы поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне.

Проанализировав заключение, подготовленное экспертом Онищенко Н.И., апелляционный суд с учетом данных Онищенко Н.И. в судебном заседании пояснений пришел к следующим выводам:

- в соответствии с подпунктом «в» пункта 22 ФСО № 7 в заключении указаны критерии выбора объектов-аналогов;

- для сравнения использованы объекты-аналоги, относящиеся к одному сегменту рынка (категория - земли населенных пунктов, функциональная зона – общественно-деловая зона).

Из заключения видно, что при проведении сравнения данных объектов экспертом были выполнены следующие корректировки:

- корректировка на передаваемые имущественные права (собственность, аренда);
- корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- корректировка на вид разрешенного использования и(или) зонирование, поскольку вариант разрешенного использования – общественно-деловая застройка, при этом у объектов-аналогов коммерческого назначения, а у объекта исследования – социальная.

Из подпункта «д» пункта 22 ФСО № 7 следует, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает, что в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Как следует из заключения, экспертом использован метод качественного анализа, позволяющий ранжировать всю выборку аналогов, включая оцениваемый объект, по основным ценообразующим факторам, к которым относятся местоположение, физические характеристики объектов и прочие характеристики.

С учетом подпункта «е» пункта 22 ФСО № 7 в качестве величин сравнения (ценообразующих факторов) для объектов выбраны тип объекта, местоположение, красные линии, физические характеристики (площадь, коммуникации); рассчитаны коэффициенты качества объекта и принято во внимание значение скорректированных цен аналогов, определена стоимость объекта исследования путем построения зависимости стоимости объекта от коэффициента качества (методом регрессионного анализа).

В результате этого откорректированная рыночная стоимость земельного спорного участка по состоянию на 01.01.2016 составила 181 000 000 руб., по состоянию на 01.01.2017 – 189 000 000 руб., без учета НДС, рыночная стоимость права аренды по состоянию на 01.01.2017 за весь период аренды (49 лет) составляет 160 000 000 руб., на 01.01.2018 – 163 000 000 руб., 01.01.2019 – 167 000 000 руб. (с учетом НДС).

Вызванный в судебное заседание эксперт Онищенко Н.И. дала пояснения по подготовленному ею заключению.

Экспертом также даны пояснения относительно объекта-аналога № 3, представлен справочный расчет стоимости права собственности по состоянию на 01.01.2016 без учета в расчетах объекта-аналога № 3; согласно названому расчету по состоянию на 01.01.2016 определенная без учета объекта-аналога № 3 рыночная стоимость составила 180 858 757 руб., что на 0,03 % ниже указанной в заключении стоимости, с учетом округления по математическим правилам указанная рыночная стоимость составила 181 000 000 руб., что соответствует выводам, содержащимся в заключении экспертизы.

Суд апелляционной инстанции, оценив данное заключение, считает его надлежащим доказательством, при составлении которого были соблюдены требования действующего законодательства, в связи с чем содержащиеся в нем выводы могут быть положены в основу вывода суда относительно размера рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости права аренды, на основе которых подлежит расчету арендная плата, подлежащая уплате ответчиком.

Представленная ответчиком рецензия не опровергает выводов экспертизы, не учитывает, что согласно справочникам СтатРиелт, использованных экспертом при подготовке заключения, права делятся следующим образом: собственность, аренда сроком 49 лет, аренда сроком до 30 лет, аренда сроком до 20 лет и сроком на 5 лет, в справочниках под ред. Лейфера срок аренды не указывается, права делятся на собственность, долгосрочная аренда и краткосрочная аренда, указанные сроки аренды на различные даты относятся к категории долгосрочных, в связи с чем довод рецензента о необходимости корректировки на оставшийся срок аренды на указанные в определении даты, не может быть признан состоятельным.

Рецензент не указывает, какая информация об объектах-аналогах, позволяет достоверно установить, что в цены предложений объектов-аналогов включено вознаграждение риелтора, а потому эксперт обязан был применить скидку на вознаграждение риелтора, довод рецензента о том, что неприменение корректировки в виде платы риелтору увеличивает стоимость на 4 % не подтвержден соответствующими доказательствами.

В ряде случаев рецензия содержит ничем не подтвержденные утверждения, в частности, что все объекты-аналоги хуже объекта-исследования, о несоответствии действительности первоначальных данных ни по одному из показателей, кроме того, рецензент путает понятия скидок и вес фактора местоположения, показывающего степень влияния этого фактора на цену, но непосредственно на стоимость не влияющих, представленная рецензия не содержит соответствующих расчетов.

Несостоятелен вывод рецензента о допущенных процессуальных нарушениях при проведении экспертизы.

В абзаце третьем части 4 статьи 82 АПК РФ предусмотрено, что в определении о назначении экспертизы указывается на предупреждение эксперта об уголовной ответственности.

За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку (часть 5 статьи 55 АПК РФ).

В определении от 16.03.2023 содержится предупреждение эксперта об уголовной ответственности, в материалы дела представлена подпись эксперта.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков; между тем представленное заключение специалиста (рецензия) от 19.07.2023 № 934/07 не содержит сведений о членстве Кутузова Сергея Владиславовича в СРО, а согласно сведениям, размещенным на сайте межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (<http://www.opeco.ru/01/default.aspx>), членство названного лица в СРО «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» приостановлено.

При таких обстоятельствах названное заключение не отвечает признакам допустимого, достоверного доказательства.

В силу пункта 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации при предоставлении на территории Российской Федерации органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления, органами публичной власти федеральной территории «Сириус» в аренду

федерального имущества, имущества субъектов Российской Федерации и муниципального имущества, имущества, находящегося в собственности федеральной территории «Сириус», налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому арендованному объекту имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются арендаторы указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Указанные лица обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

При таких обстоятельствах при расчете суммы арендной платы, подлежащей перечислению истцу, сумма НДС подлежит исключению.

В соответствии с пунктом 8 Правил в редакции, действующей в указанный в иске период, при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В соответствии с Федеральным законом от 02.12.2019 № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» уровень инфляции установлен 3,0 %.

Учитывая изложенное, годовая арендная плата за весь земельный участок составила: в 2016 году - 19 910 000 руб. (181 000 000 x 11 %), в 2017 году (до 12.08.2017) – 18 900 000 руб. (189 000 000 x 10 %), (после 12.08.2017) - 2 767 208,58 руб. ((160 000 000 – 24 406 779,66) / 49), в 2018 году - 2 819 093,74 руб. ((163 000 000 – 24 864 406,78) / 49), в 2019 году - 2 840 136,05 руб. ((167 000 000 – 27 833 333,33) / 49), в 2020 году – 2 925 340,14 руб. (2 840 136,05 x 3 %).

С учетом доли Общества ($524,6/20128,6 = 0,026$) задолженность по арендной плате за период с 06.05.2016 по 31.12.2020 составляет 892 221 руб. 27 коп.

Несостоятелен вывод суда первой инстанции о пропуске Управлением срока исковой давности по требованию о взыскании задолженности а период с 06.05.2016 по 03.07.2017, поскольку по условиям договора арендная плата за период с 06.05.2016 по 06.08.2019 должна быть внесена в течение 30 дней с даты получения уведомления о размере арендной платы, то есть до 04.09.2019.

Кроме того, Управлением заявлено требование о взыскании 219 831 руб. 45 коп. неустойки за период с 12.09.2019 по 30.11.2020, рассчитанной в соответствии с пунктом 5.2 договора, в том числе начисленной на сумму, рассчитанную в соответствии с пунктом 7.3 договора.

В соответствии со статьями 330, 331 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения; соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Однако из буквального толкования пункта 5.2 договора не следует возможность начисления неустойки за нарушение срока внесения платежа, установленного пунктом 7.2 договора.

Управление не лишено возможности обратиться с требованием о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за просрочку внесения указанного платежа.

С учетом вышеизложенного, на основании пункта 5.2 договора подлежит начислению неустойка в размере 4 576 руб. 54 коп.

С учетом положений частей 1, 3, 5 статьи 110 АПК РФ с Общества в доход федерального бюджета подлежит взысканию 10 653 руб. государственной пошлины по иску; 736 руб. государственной пошлины за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции; с Управления в пользу Общества подлежит взысканию 58 543 руб. 06 коп. судебных расходов по оплате экспертизы, подготовленной обществом с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и оценки», с Общества в пользу Управления – 23 602 руб. 63 коп. судебных расходов по оплате экспертизы, подготовленной обществом с ограниченной ответственностью «Новая оценочная компания», по результатам зачета с Управления в пользу Общества подлежит взысканию 34 940 руб. 43 коп. судебных расходов по оплате экспертизы.

Руководствуясь статьями 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.10.2022 по делу № А56-64151/2020 изменить, изложить резолютивную часть решения в следующей редакции.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн» в пользу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области 892 221 руб. 27 коп. задолженности по арендной плате, 4 576 руб. 54 коп. неустойки.

В остальной части в иске отказать.

В удовлетворении встречного искового заявления отказать.

Взыскать с Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн» 34 940 руб. 43 коп. судебных расходов по оплате экспертизы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Русвуздизайн» в доход федерального бюджета 11 389 руб. государственной пошлины.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

С.В. Изотова

Судьи

И.В. Масенкова

Н.А. Мильгевская