

**ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск
19 октября 2015 года

Дело № А70-14352/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 13 октября 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 19 октября 2015 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Шиндлер Н.А.

судей Золотовой Л.А., Лотова А.Н.

при ведении протокола судебного заседания: Бака М.Е.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-9333/2015) общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» на решение Арбитражного суда Тюменской области от 23.06.2015 по делу № А70-14352/2014 (судья Лазарев В.В.)

по иску Департамента имущественных отношений Администрации города Тюмени (ОГРН 1027200867231, ИНН 7201000204)

к обществу с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» (ОГРН 1027200877681, ИНН 7202003663; 7202003663)

3-е лицо: общество с ограниченной ответственностью Группа компаний «АЗИРА»

о внесении изменений в договор аренды

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: не явился;

от ответчика: Халиков Ильдар Равилевич (паспорт, по доверенности от 23.06.2015 сроком действия три года);

от 3-го лица: не явился.

установил:

Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени (далее - истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» (далее - ответчик, ООО «Коммунальщик») о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения (строения) № 121128517, предметом которого являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, д. 28 площадью 2226,0 кв.м. и 264,1 кв.м., изложив пункт 4.2. в следующей редакции:

«4.2. С 01.01.2015 размер арендной платы по настоящему договору определяется в следующем порядке:

4.2.1. В течение текущего календарного года размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц определен исходя из величины месячной арендной платы, установленной на основании отчета об оценке Объекта оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и отчета об оценке Объекта оценки № 047/6-15 от 25.08.2014, выполненных обществом с ограниченной ответственностью «Группа компаний «АЗИРА» с применением коэффициента, корректирующего рыночную величину месячной арендной платы 0,13 (в соответствии с Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563) и составляет 78 110 руб. 17 коп.

4.2.2. В последующие годы размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц (АПм2) определяется по следующей формуле:

$$\text{АПм2} = \text{АПм1} \times \text{Ки}, \text{ где}$$

АПм1 - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета НДС) в месяц за предыдущий календарный год (руб.).

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, устанавливается муниципальным правовым актом Администрации города ежегодно, не позднее 01 ноября года, предшествующего очередному финансовому году, и применяется для расчета арендной платы в следующем году. Муниципальный правовой акт Администрации города доводится до сведения Арендатора путем размещения информации в официальном печатном издании и на сайте Администрации города Тюмени».

Определением суда от 10.02.2015 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, по

ходатайству ответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «АЗИРА» (далее - третье лицо, ООО «ГК «АЗИРА»).

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 23.06.2015 по делу № А70-14352/2014 требования Департамента удовлетворены полностью. С ООО «Коммунальщик» в доход федерального бюджета взыскана государственная пошлина в размере 4000 руб. 00 коп.

Принимая решение и определяя размер арендной платы, суд руководствовался отчетами об оценке Объекта оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и № 047/6-15 от 25.08.2014, выполненными ООО «ГК «АЗИРА», при этом суд отклонил доводы ООО «Коммунальщик» относительно определения размера платы на основании экспертизы № 36/2015 от 16.04.2015, выполненной ООО «ФЭСЭО», указав на отсутствие действий ответчика по оспариванию отчетов об оценке, представленных Департаментом.

Не согласившись с принятым судебным актом, ООО «Коммунальщик» обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда изменить, требования Департамента о внесении изменений в договор аренды удовлетворить частично, а именно:

внести изменения в договор аренды нежилого помещения (строения) №121128517, предметом которого являются нежилые помещения (строения), расположенные по адресам: г. Тюмень, ул. Полевая, 28 площадью 2226,0 кв. м; г. Тюмень, ул. Полевая, 28, строение 1 площадью 264,1 кв. м, изложив пункт 4.2. договора в следующей редакции:

«4.2. Размер арендной платы по настоящему договору определяется в следующем порядке:

4.2.1. В течение текущего календарного года размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц определен исходя из величины месячной арендной платы, установленной на основании заключения эксперта №36/2015 от 16.04.2015, выполненного ООО «ФЭСЭО», с применением коэффициента, корректирующего рыночную величину месячной арендной платы 0,13 (решение Тюменской городской Думы от 30.04.2015 № 295) и составляет 21 541 руб. 65 коп.

4.2.2. В последующие годы размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц (АПм2) определяется по следующей формуле:

$$\text{АПм2} = \text{АПм1} \times \text{Ки}, \text{ где}$$

АПм1 - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета НДС) в месяц за предыдущий календарный год (руб.).

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, устанавливается муниципальным правовым актом Администрации города ежегодно, не позднее 01 ноября года, предшествующего очередному финансовому году, и применяется для расчета арендной платы в следующем году. Муниципальный правовой акт Администрации города доводится до сведения Арендатора путем размещения информации в официальном печатном издании и на сайте Администрации города Тюмени».

Обосновывая апелляционную жалобу, ее податель выражает несогласие с решением суда в части размера арендной платы, а также определения момента внесения изменений в Договор.

При этом, ООО «Коммунальщик» отмечает, что суд первой инстанции не дал правовой оценки заключению эксперта ООО «ФЭСЭО» № 36/2015 от 16.04.2015 и не указал каким требованиям Закона об оценочной деятельности данный отчет не соответствует. Кроме того, податель жалобы указывает на то, что в дополнении к отзыву на исковое заявление им было указано на недостатки отчетов об оценке Объекта оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и № 047/6-15 от 25.08.2014, выполненных ООО «ГК «АЗИРА».

Более того, по мнению ответчика, суд может внести изменения в Договор только на будущее, в связи с чем требование Департамента об изменении условий Договора на период, предшествующий судебному разбирательству не может быть удовлетворено.

Оспаривая доводы подателя жалобы, Департамент представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

ООО «ГК «АЗИРА» письменный отзыв на апелляционную жалобу в порядке статьи 262 АПК РФ не представило.

Департамент и ООО «ГК «АЗИРА», надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание суда апелляционной инстанции не обеспечили, ходатайств об отложении судебного заседания не заявили, в связи с чем, суд апелляционной инстанции в порядке статьи 156, части 1 статьи 266 АПК РФ рассмотрел апелляционную жалобу в отсутствие представителей указанных лиц по имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании представитель ООО «Коммунальщик» поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт.

Суд апелляционной инстанции, изучив материалы дела, апелляционную жалобу и отзыв на нее, выслушав явившегося в судебное заседание представителя ответчика, установил следующие обстоятельства.

29.12.2011 Департамент (Арендодатель), Муниципальное казенное учреждение «Тюменское городское имущество казначейство» (Балансодержатель) и ООО «Коммунальщик» (Арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения (строения) № 121128517, в редакции дополнительных соглашений № 041228705 от 27.04.2012 и № 051329676 от 13.05.2013 (Договор), в соответствии с которым Арендодатели: Департамент и Балансодержатель передают, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения в целях размещения бани, парикмахерской, торговли продовольственными товарами: нежилое 3-х этажное кирпичное строение бани площадью 2226,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, 28 и нежилое 3-х этажное кирпичное строение котельной площадью 264,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, 28, строение 1 (том 1 л.д.6-27).

Актами приема-передачи нежилого помещения от 27.12.2011 указанные нежилые помещения были переданы ответчику (том 1 л.д.13-16).

Согласно пункту 1.3. Договора срок его действия установлен с 27.12.2011 по 26.12.2016.

17.05.2012 Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 28.02.2012 № 72 НМ 169796 и от 27.09.2013 № 72 НМ 706210 собственником указанных помещений является Муниципальное образование городской округ город Тюмень (том 1 л.д.57-58).

Пунктом 4.1. Договора размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определен как сумма арендной платы, рассчитанной в соответствии с Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной Тюменской городской Думой, и налога на добавленную стоимость (НДС).

В соответствии с пунктом 4.2. Договора размер арендной платы по настоящему Договору определен как произведение базовой ставки арендной платы в месяц 14 205 руб. 17 коп. и коэффициента, учитывающего уровень инфляции (Ki): $A = 14\ 205\ \text{руб.}\ 17$

коп. $\times K_i$, где K_i - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, утверждается распоряжением Администрации города Тюмени ежегодно, не позднее 01 ноября года, предшествующего очередному финансовому году, и применяется для расчета арендной платы в следующем году.

Постановлением Администрации города Тюмени от 05.11.2013 № 153-пк «Об установлении коэффициента, учитывающего уровень инфляции на 2014 год» $K_i = 2,31$.

Таким образом, размер арендной платы в месяц в 2014 году составил $A=14\ 205$ руб. 17 коп. $\times 2,31 = 32\ 813$ руб. 95 коп.

Согласно пункту 4.6. Договора арендная плата может быть изменена по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также муниципальными правовыми актами.

Изменение размера арендной платы в результате изменения размера базовой ставки арендной платы (Б), корректировочных коэффициентов и базового коэффициента арендной платы (Кб), утвержденных решением Тюменской городской Думы, является обязательным для сторон без подписания дополнительного оглашения к договору. В указанных случаях Департамент направляет Арендатору соответствующее уведомление. Обязанность уплачивать арендную плату в новом размере наступает с момента, указанного в муниципальных правовых актах.

Согласно пункту 4.7. Договора порядок и сроки внесения арендной платы по настоящему Договору могут быть изменены в одностороннем порядке Департаментом в связи с изменением законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации, муниципальных правовых актов путем направления Арендатору уведомления.

Таким образом, с учетом положений статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) стороны в заключенном Договоре согласовали односторонний порядок изменения арендной платы. Указанный Договор не оспорен, не признан недействительным.

Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной Решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563, установлен расчет платежей за пользование муниципальным имуществом.

Решением Тюменской городской Думы от 26.12.2013 № 68 внесены изменения в Методику расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденную решением Тюменской городской думы от 25.11.2010 № 563.

Согласно внесенным изменениям, размер арендной платы (без учета НДС) за пользование нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями, передаваемыми в аренду (включая размер компенсации за пользование муниципальным имуществом, находящимся в долевой собственности), устанавливается на основании отчета оценщика.

Согласно пункту 3 решения Тюменской городской Думы от 26.12.2013 № 68 указанные изменения распространяются на заключенные долгосрочные договоры (срок действия которых прекращается после 31.12.2014) - с 01.01.2015.

В связи с указанными обстоятельствами, 12.11.2014 Департамент обратился к ООО «Коммунальщик» с письмом № 44-08-8766/4, к которому было приложено дополнительное соглашение в четырех экземплярах, подписанное истцом и Муниципальным казенным учреждением «Тюменское городское имущество казначейство». В данном письме истец предложил ответчику не позднее 15 дней с момента направления письма, подписать дополнительное соглашение к Договору аренды с целью приведения размера арендной платы за аренду муниципального имущества в соответствие с действующими муниципальными правовыми актами и вернуть в адрес истца дополнительное соглашение (том 1 л.д.28-29).

Не подписание ответчиком дополнительного соглашения в связи с изменением порядка расчёта арендной платы явилось основанием для обращения истца с настоящим иском в арбитражный суд.

23.06.2015 Арбитражным судом Тюменской области принято решение, которое обжаловано ответчиком в апелляционном порядке.

Суд апелляционной инстанции, проверив в порядке статей 266, 268 АПК РФ законность и обоснованность решения суда первой инстанции, находит его подлежащим изменению, исходя из следующего.

Как было выше сказано, суд первой инстанции требования Департамента удовлетворил в полном объеме.

Исследовав, в порядке статьи 71 АПК РФ, имеющиеся в деле доказательства, оценив доводы сторон, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что требования истца подлежат частичному удовлетворению. При этом, апелляционный суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены

законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В силу пункта 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1 статьи 421 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 ГК РФ).

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

По смыслу части 4 статьи 421 и части 1 статьи 424 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной Решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563, установлен расчет платежей за пользование муниципальным имуществом.

Решения Тюменской городской Думы являются муниципальными правовыми актами, а, следовательно, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования согласно Федеральному Закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Решением Тюменской городской Думы от 26.12.2013 № 68 в Методику расчета платежей за пользование муниципальным имуществом были внесены изменения, согласно пункту 1 которого размер арендной платы (без учета НДС) за пользование нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями, передаваемыми в аренду, рассчитывается по формуле с учетом размера месячной арендной платы, устанавливаемой на основании отчета оценщика.

Согласно пункту 1.5 Решения Тюменской городской Думы от 26.12.2013 № 68 положения части 6 статьи 1 Методики расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563, изложена в следующей редакции: При заключении договора аренды на срок не менее года в течение первого календарного года оплата аренды производится в размере, определенном в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

В последующие годы размер арендной платы ежегодно корректируется с учетом коэффициента, учитывающего уровень инфляции (Ки) и определяется следующим образом: $АПм2 = АПм1 \times Ки$, где

АПм1 - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета НДС) в месяц за предыдущий календарный год (руб.);

АПм2 - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета НДС) в месяц в текущем календарном году (руб.);

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, устанавливается муниципальным правовым актом Администрации города ежегодно, не позднее 01 ноября года, предшествующего очередному финансовому году, и применяется для расчета арендной платы в следующем году.

Муниципальный правовой акт Администрации города Тюмени доводится до сведения Арендатора путем размещения информации в официальном печатном издании и на сайте Администрации города Тюмени. При этом Арендатор самостоятельно пересматривает сумму арендной платы в одностороннем порядке с момента, установленного муниципальным правовым актом Администрации города Тюмени.

Действие указанного пункта распространяется на заключаемые договоры с 01.01.2014 и на заключенные долгосрочные договоры (срок действия которых прекращается после 31.12.2014) - с 01.01.2015.

Таким образом, учитывая, что срок начала действия изменений исчисления арендной платы предусмотрен сторонами в пункте 4.6 Договора, то изменения, принятые Решением Тюменской городской Думы от 26.12.2013 № 68, вопреки доводам апелляционной жалобы ООО «Коммунальщик», подлежат применению к Договору аренды нежилого помещения (строения) № 121128517 от 29.12.2011 именно с 01.01.2015.

Кроме того, согласно внесенным изменениям размер арендной платы за пользование нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями, передаваемыми в аренду, устанавливается на основании отчета оценщика.

Из материалов рассматриваемого спора следует, что Департаментом были представлены отчеты независимой организации ООО «ГК «АЗИРА» об оценке Объектов оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и № 047/6-15 от 25.08.2014 нежилых помещений, расположенных по адресам: г. Тюмень, ул. Полевая, 28 и г. Тюмень, ул. Полевая, 28, строение 1, согласно которым рыночная стоимость предметов аренды по состоянию на 02.08.2014 составляет 550 847 руб. 46 коп. и 50 000 руб. соответственно, без учета НДС.

Ответчик, будучи не согласный с указанной величиной, обратился с ходатайством о проведении товароведческой экспертизы (том 1 л.д. 79-89).

При этом, в дополнении к отзыву на исковое заявление ответчик указал, что представленные истцом отчеты независимой организации ООО «ГК «АЗИРА» имеют противоречивые выводы.

Так, согласно отчету об оценке Объектов оценки № 047/8-7 от 25.08.2014:

1) рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет 55 386 руб. 00 коп. (посл. абзац стр. 35 отчета), при этом в расчет стоимости объекта оценки включена стоимость земельного участка (стр. 34 отчета).

Вместе с тем, документов на прилегающий к оцениваемому строению земельный участок оценщику представлено не было, и для расчета он использовал вероятную долю земельного участка (стр. 33 отчета);

2) расчет рыночной стоимости права пользования по Договору аренды определен исходя из стоимости объекта оценки, равной 55 494 000 руб. (стр. 37 отчета).

Вместе с тем, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет 55 386 руб. 00 коп. (посл. абзац стр. 35 отчета);

3) рыночная стоимость объекта оценки рассчитана исходя из общей площади 1 220 кв.м.

Согласно кадастрового паспорта объекта оценки общая площадь составляет 1 482 кв.м.

Аналогичная позиция и по отчету № 047/6-15 от 25.08.2014.

Кроме того, ответчик указал, что согласно данных Федеральной службы государственной статистики индекс потребительских цен аренды однокомнатной квартиры в Тюменской области за период с 2010 по 2014 годы увеличился на 25,41%, на основании чего посчитал возможным применение, указанных данных в качестве обоснования непропорционального изменения размера арендной платы в данном случае, поскольку в отчетах отсутствуют данные индекса потребительских цен аренды нежилых помещений в Тюменской области.

Судом первой инстанции ходатайство ООО «Коммунальщик» было удовлетворено, по делу назначена судебная экспертиза, по результатам которой в материалы дела поступило экспертное заключение № 36/2015 от 16.04.2015, в котором установлена рыночная арендная плата в месяц без учета НДС по состоянию на 06.03.2015 за нежилое 3-х этажное кирпичное строение бани площадью 2220 кв.м., расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, 28 в размере 148 273 руб. и за нежилое 3-х этажное кирпичное строение котельной площадью 264,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, 28, строение 1 в размере 17 432 руб. (том 3 л.д.12).

Решением Тюменской городской Думы от 30.04.2015 № 295 «О внесении изменений в Методику расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденную решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563» пункт 1.1 части 1 статьи 1 дополнен подпунктом «г» в следующей редакции: «г) при передаче в аренду отдельно стоящих зданий бань площадью более 1000 кв.м. - 0,13.». Настоящее решение распространяется на правоотношения, возникшие, с 01.01.2015.

В связи с указанным обстоятельством, истец уточнил иски требования и просил применить коэффициент, корректирующий рыночную величину месячной арендной платы за нежилые строения, переданные в аренду, в размере 0,13, в связи с чем по расчету Департамента, размер арендной платы в 2015 году составил 78 110 руб.

17 коп., что меньше рыночной стоимости права пользования нежилыми строениями, установленной заключением эксперта № 36/2015 от 16.04.2015.

Как было выше сказано, данное требование Департамента, судом первой инстанции было удовлетворено, при этом суд при вынесении обжалуемого судебного акта руководствовался отчетами об оценке Объекта оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и № 047/6-15 от 25.08.2014, выполненными ООО «ГК «АЗИРА», применив коэффициент, корректирующий рыночную величину месячной арендной платы за нежилые строения, переданные в аренду, в размере 0,13.

Между тем, по убеждению суда апелляционной инстанции отчеты об оценке Объекта оценки № 047/8-7 от 25.08.2014 и № 047/6-15 от 25.08.2014, выполненные ООО «ГК «АЗИРА» свидетельствуют о недопустимости заключения эксперта в качестве доказательства, поскольку судом первой инстанции в рамках рассматриваемого дела была проведена судебная оценочная экспертиза, при этом, доводов о том, что судебная экспертиза была проведена с какими-либо нарушениями ни одна из сторон заявила, то есть экспертное заключение № 36/2015 от 16.04.2015 не было оспорено ни истцом, ни ответчиком. Тогда как, было выше сказано, в дополнении к отзыву на исковое заявление ответчиком были обоснованно оспорены отчеты независимой организации ООО «ГК «АЗИРА», поскольку данные отчеты имеют противоречивые выводы.

Таким образом, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что размер арендной платы по настоящему Договору (без учета НДС) в месяц подлежит определению исходя из величины месячной арендной платы, установленной на основании заключения эксперта № 36/2015 от 16.04.2015, выполненного ООО «ФЭСЭО», с применением коэффициента, корректирующего рыночную величину месячной арендной платы 0,13 (в соответствии с Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563), что составит 21 541 руб. 65 коп.

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции подлежит изменению, исковое заявление Департамента - частично удовлетворению.

Поскольку требования Департамента подлежат частичному удовлетворению, судебные расходы по оплате государственной пошлины, согласно статье 110 АПК РФ, относятся на сторон пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ООО «Коммунальщик» в доход федерального бюджета в размере 4 000 руб.

Расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат взысканию с Департамента в пользу ООО «Коммунальщик» в размере 2 000 руб.

Излишне уплаченная ООО «Коммунальщик» государственная пошлина в размере 1 000 руб. за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции подлежит возврату подателю жалобы из федерального бюджета.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 269, пунктом 3 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» удовлетворить частично, решение Арбитражного суда Тюменской области от 23.06.2015 по делу № А70-14352/2014 изменить, изложив его в следующей редакции:

«Исковые требования Департамента имущественных отношений Администрации города Тюмени удовлетворить частично.

Внести изменения в договор аренды нежилого помещения (строения) №121128517, предметом которого являются нежилые помещения (строения), расположенные по адресам: г. Тюмень, ул. Полевая, 28 площадью 2226,0 кв. м; г. Тюмень, ул. Полевая, 28, строение 1 площадью 264,1 кв. м, изложив пункт 4.2. договора в следующей редакции:

«4.2. С 01.01.2015 года размер арендной платы по настоящему договору определяется в следующем порядке:

4.2.1. В течение текущего календарного года размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц определен исходя из величины месячной арендной платы, установленной на основании заключения эксперта №36/2015 от 16.04.2015, выполненного ООО «ФЭСЭО», с применением коэффициента, корректирующего рыночную величину месячной арендной платы 0,13 (в соответствии с Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом, утвержденной решением Тюменской городской Думы от 25.11.2010 № 563) и составляет 21 541 руб. 65 коп.

4.2.2. В последующие годы размер арендной платы по настоящему договору (без учета НДС) в месяц (АПм2) определяется по следующей формуле:

$АПм2 = АПм1 \times Ки$, где АПм1 - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета НДС) в месяц за предыдущий календарный год (руб.).

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, устанавливается муниципальным правовым актом Администрации города ежегодно, не позднее 01 ноября года, предшествующего очередному финансовому году, и применяется для расчета арендной платы в следующем году. Муниципальный правовой акт Администрации города доводится до сведения Арендатора путем размещения информации в официальном печатном издании и на сайте Администрации города Тюмени».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4000 рублей 00 копеек.

Взыскать с Департамента имущественных отношений Администрации города Тюмени (ОГРН 1027200867231, ИНН 7201000204) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» 2000 рублей государственной пошлины за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Коммунальщик» из федерального бюджета 1000 рублей государственной пошлины, излишне уплаченной платежным поручением №415 от 03.07.2015 за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

Н.А. Шиндлер

Судьи

Л.А. Золотова

А.Н. Лотов