

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 303-ЭС15-5991

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 октября 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 01.10.2015
Определение в полном объеме изготовлено 05.10.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л., Маненкова А.Н. рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А51-14109/2014 по кассационной жалобе департамента земельных и имущественных отношений Приморского края на решение Арбитражного суда Приморского края от 13.11.2014, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.03.2015.

Представители сторон, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы вместе с делом, в судебное заседание не явились, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г. Г., изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

открытое акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к Департаменту земельных и имущественных отношений

Приморского края (далее – департамент) о взыскании 437 228 рублей 19 копеек неосновательного обогащения, возникшего за период с 31.08.2013 по 30.11.2013 ввиду превышения арендных платежей, перечисленных по договору от 20.10.2009 № 01-Ю-11174, предельным ставкам (нормативно регулируемой цене), а также процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.09.2013 по 01.09.2014 в размере 30 852 рублей 28 копеек, начисленных на указанную сумму, и процентов, начисляемых на сумму основного долга по ставке 8,25% годовых, начиная с 02.09.2014 по дату фактического погашения долга.

В соответствии со статьей 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация города Владивостока (далее – администрация).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 13.11.2014, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2015 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.03.2015, иск удовлетворен.

Департамент обратился в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24.08.2015 № 303-ЭС15-5991 кассационная жалоба департамента вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Администрация в отзыве доводы кассационной жалобы поддержала в полном объеме.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим мотивам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 20.10.2009 департамент (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор № 01-Ю-11174 аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:010044:0035 площадью 17 883 кв. м, категории земель населенных пунктов, находящегося по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 47, примерно в 182 м по направлению на северо-восток от ориентира: главный корпус ВТЭЦ-2 (Литер 1), расположенного за пределами

участка, для использования в целях дальнейшей эксплуатации производственных зданий и сооружений промплощадки ВТЭЦ-2 сроком до 31.12.2055. В тот же день земельный участок передан арендатору по акту.

Земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Арендная плата установлена пунктом 2.1 договора (с учетом соглашения о внесении изменений в договор от 02.03.2011) в размере 153 235 рублей 40 копеек в месяц.

В период действия указанного договора аренды в официальном печатном издании «Российская газета» от 20.08.2013 № 183 опубликован приказ Министерства экономического развития России от 18.06.2013 № 347 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов» (далее – Приказ № 347), вступивший в силу с 31.08.2013, пунктом 1 которого в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов утверждена ставка арендной платы в размере 1,6% от кадастровой стоимости участка.

Пунктом 2 Приказа № 347 установлено, что ставка арендной платы, утвержденная пунктом 1 данного приказа, не должна превышать прилагаемых предельных ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов.

В приложении к Приказу № 347 предельная ставка для земельных участков, расположенных в Приморском крае, определена в размере 6 рублей 12 копеек за 1 кв. м.

Приказ принят на основании пункта 5 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 «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» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 582).

Считая, что в спорный период в силу указанных нормативных предписаний арендная плата за земельный участок, используемый обществом в целях дальнейшей эксплуатации производственных зданий и сооружений промплощадки ВТЭЦ-2, должна была уплачиваться в меньшем размере, чем он определен договором аренды № 01-Ю-11174, общество обратилось в департамент с заявлением о перерасчете арендной платы, начиная с 31.08.2013,

на что впоследствии получило ответ департамента о невозможности применения предложенного истцом расчета размера арендной платы.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с иском по настоящему делу по правилам главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Удовлетворяя иск, арбитражный суд первой инстанции руководствовался статьями 395, 1103, 1107 Гражданского кодекса, пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пунктами 2, 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) и учитывал разъяснения, содержащиеся в пунктах 16, 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и пункте 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», и исходил из того, что договор аренды от 20.10.2009 № 01-Ю-11174 заключен сторонами после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, следовательно, последующее изменение ставок арендной платы и (или) условий ее определения не требует дополнительного изменения договора.

Суд пришел к выводу, что поскольку ставки арендной платы за земли публичной собственности относятся к регулируемым ценам и Правительство Российской Федерации определило соответствующие ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, они должны выступать ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев установления иных ставок непосредственно федеральными законами. Применение другого размера арендной платы, превышающего предельные ставки за использование федеральных земель, не допускается.

Суд апелляционной инстанции и суд округа выводы суда первой инстанции поддержали.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктами "в", "г", "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничения государственной собственности, а также земельное законодательство.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

Из пунктов 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса, в редакции, действовавшей в спорный период, следует, что формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В пункте 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции, действовавшей в спорный период) закреплено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пунктах 16, 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13) разъяснено, что к договору аренды, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Спорный договор аренды от 20.10.2009 был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому к договору применяется регулируемая арендная плата, порядок, условия и сроки внесения которой подлежат установлению органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

На территории Приморского края до 01.03.2015 действовало постановление администрации Приморского края от 19.03.2009 № 71-па «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края» (далее - Постановление № 71-па).

Между тем данный акт судами к спорным правоотношениям не применен.

Суды неправомерно применили пункт 5 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 № 582, поскольку данные правила регулируют порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, и не подлежат применению к договору аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, от 27.08.2015 № 309-ЭС14-7950, от 21.09.2015 № 303-КГ15-6224, в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4, а также в Обзоре практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 (вопрос № 7).

При расчете суммы неосновательного обогащения, составляющей переплату по арендным платежам за земельный участок, обществом применена ставка арендной платы в размере 6 рублей 12 копеек за 1 кв. метр земельного участка, установленная Приказом № 347 в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставляемых (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Однако признавая такой расчет общества обоснованным, суды не учли, что названным Приказом установлены ставки арендной платы за земельные участки федеральной собственности.

Поскольку спорный земельный участок относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, в настоящем деле при определении размера арендной платы надлежит руководствоваться Постановлением № 71-па, которое принято в пределах полномочий субъекта, определенных пунктом 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, и в установленном законом порядке не оспорено.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, поэтому обжалуемые судебные акты в соответствии с положениями статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене.

Учитывая, что судами не применены подлежащие применению нормы материального права, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит рассмотреть спор с применением соответствующего порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного органом государственной власти Приморского края.

Кроме того, суду следует также иметь в виду, что Законом № 137-ФЗ установлен определенный уровень размера арендной платы за пользование указанными в нем земельными участками. Поскольку содержащиеся в данном законе ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы. Поэтому при рассмотрении дела об определении размера платы за пользование земельным участком публичной собственности, суду необходимо проверить наличие или отсутствие оснований для применения к спорным правоотношениям Закона № 137-ФЗ.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Приморского края от 13.11.2014, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.03.2015 по делу № А51-14109/2014 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

А.Н. Маненков