

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС15-6607

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 октября 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 08.10.2015

Полный текст определения изготовлен 15.10.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л., Золотовой Е.Н. рассмотрела в судебном заседании дело по кассационной жалобе Администрации Волгограда (г. Волгоград) на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 05.09.2014 и на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2015 по делу № А12-8507/2014.

В судебном заседании приняли участие представители:

от Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет) – Голубева Т.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Сингам» (далее – Общество) – Новиков К.М.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., объяснения представителей Комитета и Общества, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Министерство по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (далее – Министерство) обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 08.06.2010 № 9266 за период с 10.01.2013 по 04.12.2013 в размере 1 440 622 рубля 03 копейки, пеней за период с 11.07.2010

по 04.12.2013 в размере 27 064 рубля 24 копейки, всего 1 467 686 рублей 27 копеек.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 05.09.2014, с учетом исправленной определением арифметической ошибки, иск удовлетворен частично. С Общества взыскана задолженность по арендной плате в размере 688 910 рублей 85 копеек, пени в сумме 9 090 рублей 64 копейки, всего 698 001 рубль 45 копеек.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2015 решение от 05.09.2014 оставлено без изменения.

В соответствии с Законом Волгоградской области № 22-ОД «О системе органов исполнительной власти Волгоградской области» (в редакции от 23.10.2014 № 132-ОД) и постановлением Губернатора Волгоградской области от 24.11.2014 №148 «О внесении изменений в постановление Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222 «Об утверждении положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Волгоградской области» Министерство переименовано в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет).

Комитет 07.05.2015 обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит отменить их и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 16.06.2015 по заявлению Администрации Волгограда (далее – Администрация) в соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) произведена замена прежнего истца по делу – Министерства, переименованного в Комитет, на нового истца – Администрацию.

Администрация, надлежащим образом извещенная о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, поданной Комитетом, в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации своих представителей не направила, что в силу части 2 статьи 291.10 АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы. Администрация письменно сообщила, что на основании определения арбитражного суда от 16.06.2015 является правопреемником истца, от кассационной жалобы не отказалась.

В соответствии с частью 3 статьи 48 АПК РФ для правопреемника все действия, совершенные в арбитражном процессе до вступления правопреемника в дело, обязательны в той мере, в какой они были обязательны для лица, которое правопреемник заменил.

В связи с изложенным и на основании части 3 статьи 48 АПК РФ Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации рассматривает кассационную жалобу Администрации.

Представитель Общества в судебном заседании с доводами жалобы не согласился по основаниям, изложенным в отзыве.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия Верховного Суда Российской

Федерации полагает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, обжалуемые судебные акты – отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 08.06.2010 Администрацией и Обществом (арендатор) на срок менее одного года заключен договор № 9266 аренды земельного участка с кадастровым номером 34:03:180001:831 (учетный номер 6-102-6), площадью 27 556 кв. м, расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, квартал 06_02_001, п. Горьковский.

Участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, а именно: для размещения некапитальных объектов технологического обеспечения эксплуатации полигона твердых бытовых отходов (пункт 1.2 договора).

Поскольку по окончании срока договора аренды от 08.06.2010 № 9266 Общество продолжило использование спорного земельного участка при отсутствии возражений со стороны арендодателя, действие договора возобновилось на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Согласно пункту 2.6. договора арендатор обязан вносить арендную плату ежемесячно равными частями до 10-го числа текущего месяца.

За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 части месячной арендной платы за каждый день пользования участком (пункт 2.7 договора).

Пунктом 2.11 договора предусмотрено, что размер арендной платы является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного увеличения (уменьшения) величин показателей, используемых для ее расчета, а также изменения порядка (способа) ее расчета, в результате принятия органами государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области, органами местного самоуправления г. Волгограда соответствующих нормативных правовых актов. В этом случае арендатор самостоятельно производит расчет арендной платы.

Законом Волгоградской области от 06.04.2012 № 33-ОД «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области», принятым Волгоградской областной Думой 05.04.2012, опубликованным 07.04.2012 в газете «Волгоградская правда» № 61 и вступившим в силу 06.07.2012, установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области, осуществляется в порядке, определяемом Правительством Волгоградской области.

Постановлением Правительства Волгоградской области от 17.04.2012 № 28-п установлено, что органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в

Волгограде – административном центре Волгоградской области, является Министерство.

Следовательно, права и обязанности арендодателя по спорному договору перешли от Администрации к Министерству, впоследствии переименованному в Комитет, в полном объеме.

Министерство в адрес арендатора направило извещение от 27.08.2013, согласно которому в соответствии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п (далее – постановление № 469-п), постановлением Губернатора Волгоградской области от 14.05.2013 № 424 «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» (далее – постановление Губернатора № 424), постановлением Губернатора Волгоградской области от 20.11.2012 № 1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области» (далее – постановление Губернатора №1130), распоряжением Министерства от 14.02.2013 № 281-р «Об утверждении значений коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов и значений коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области» с 01.01.2013 арендная плата установлена в размере 1 626 065 рублей 77 копеек в год.

Обращаясь в арбитражный суд с иском по настоящему делу, Министерство сослалось на ненадлежащее исполнение Обществом условий договора в части внесения арендной платы, в результате чего образовалась задолженность по арендной плате за период с 10.01.2013 по 04.12.2013 в размере 1 440 622 рубля 03 копейки. На сумму задолженности истцом начислены пени в указанном размере.

Удовлетворяя иск в части взыскания 688 910 рублей 85 копеек, суды исходили из того, что арендная плата по спорному договору регулируется уполномоченным органом путем принятия нормативных актов, поэтому изменение ставок платы или методики ее исчисления влечет изменение условий договора без внесения в него изменений. При этом суды сослались на пункт 14 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, а также на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11.

Суд первой инстанции отклонил доводы Общества о прекращении действия договора с 18.04.2013 и фактического прекращения использования им земельного участка после указанной даты в связи с недоказанностью, сославшись на пункт 1 статьи 622 Гражданского кодекса и отсутствие акта о возврате участка арендодателю, а также уплатой ответчиком арендных платежей до декабря 2013 года.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции установил, что договор прекратил свое действие в силу части 2 статьи 610 Гражданского кодекса 04.12.2013.

Постановлением № 469-п установлена методика исчисления арендной платы за расположенные на территории Волгоградской области земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, относящиеся к категории земель населенных пунктов.

Из пункта 2.1.1 постановления № 469-п следует, что размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле: $A = КСЗУ \times Кви \times Кдп \times Ккан \times Ки$, где: A – величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев; $КСЗУ$ – кадастровая стоимость земельного участка; $Кви$ – коэффициент вида функционального использования земельного участка; $Кдп$ – коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов; $Ккан$ – коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов; $Ки$ – коэффициент индексации.

Размер арендной платы на 2013 год установлен в соответствии с постановлением Губернатора Волгоградской области от 14.05.2013 № 424, постановлением № 469-п, постановлением Губернатора № 1130.

При этом размер арендной платы за пользование спорным земельным участком определен арендодателем на 2013 год с учетом применения одновременно нового размера кадастровой стоимости и коэффициента индексации в размере 1,129.

В соответствии с пунктом 1.5 постановления № 469-п коэффициент индексации устанавливается постановлением Губернатора Волгоградской области ежегодно в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

Руководствуясь положениями пункта 9 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 (далее – Постановление № 582), постановлением Губернатора № 1130, которым изменена кадастровая стоимость спорного земельного участка, суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости исходить при расчете арендной платы за 2013 год из утвержденной в установленном законом порядке кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2013 года в размере 32 006 018 рублей 44 копейки, исключив применение коэффициента индексации.

Суд признал, что порядок расчета арендных платежей за земли, относящиеся к публичной собственности, в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена, установлен Постановлением № 582.

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 582 при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте данных правил, не проводится.

Из смысла указанной нормы права следует, что увеличение арендной платы на размер коэффициента индексации при исчислении такой платы исходя из нового размера кадастровой стоимости спорного земельного участка не предусмотрено.

Согласно разъяснению Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированному в абзаце 3 пункта 21 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», если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 Гражданского кодекса), то по смыслу пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год. Данный пункт введен Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 №13 и подлежит применению с этого момента всеми судами.

При таких обстоятельствах суд сделал вывод, что у арендатора не возникло обязанности уплачивать арендную плату в размере, увеличенном на коэффициент индексации.

Суд указал, что распоряжение министерства № 281-р, вводящее коэффициент дифференциации в значении «3» с 01.01.2013 в формулу определения арендной платы, было принято 14.02.2013, вступило в силу с 26.02.2013. При этом с 01.01.2013 арендная плата за пользование участком уже была изменена в связи с применением новой кадастровой стоимости. При таких обстоятельствах суд посчитал, что применение данного коэффициента является повторным увеличением арендной платы в течение года, что противоречит пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса и не подлежит применению.

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 земель, разграничения государственной собственности, а также земельное законодательство.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (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 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 Волгоградской области порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области (далее – Порядок), установлен 22.08.2011 постановлением № 469-п, в котором пунктом 2.1.1 закреплено, что размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле:

$$A = КСЗУ \times K_{ви} \times K_{дп} \times K_{кан} \times K_{и}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

$КСЗУ$ - кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{ви}$ - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

$K_{дп}$ - коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов;

$K_{кан}$ - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов;

$K_{и}$ - коэффициент индексации.

Таким образом, из содержания пункта 2.1.1 постановления № 469-п следует, что коэффициент дифференциации ($K_{дп}$) был установлен нормативным правовым актом 22.08.2011, является неотъемлемым элементом ценообразования арендной платы и подлежит применению независимо от изменения кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с пунктом 1.5. Порядка, утвержденного постановлением № 469-п, коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, применяемый при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городе Волгограде - административном центре Волгоградской области, устанавливается нормативным правовым актом Министерства.

Распоряжением Министерства № 281-р были утверждены новые значения коэффициентов дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, с 01.01.2013.

При этом пунктом 27.4 данный коэффициент для земельных участков, расположенных в Советском районе и предназначенных для размещения полигонов промышленных и бытовых отходов, свалок установлен в значении «3».

В пункте 3 данного распоряжения, принятого 14.02.2013, установлено, что оно распространяет свое действие с 01.01.2013.

Распоряжение № 281-р оспорено в установленном законом порядке.

Решением Волгоградского областного суда удовлетворены требования Прокурора Волгоградской области и признан недействующим пункт 3 распоряжения № 281-р в части распространения действия акта ретроспективно - с 01.01. 2013.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2014 № 16-АПГ14-4 указанное решение оставлено без изменения.

Само установление значений данного коэффициента распоряжением № 281-р, в том числе как увеличивающее размер арендной платы второй раз в течение года, не оспорено, данный нормативный акт недействующим полностью не признан, поэтому подлежит применению при расчете арендной платы с момента вступления его в силу.

Таким образом, судебная коллегия считает ошибочным вывод судов о том, что размер арендной платы за спорный период подлежал исчислению без учета коэффициента дифференциации в силу нормативного характера регулирования арендной платы.

Кроме того, сделав вывод о том, что коэффициент индексации не подлежит применению при расчете арендной платы, суды неправомерно применили пункт 9 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением № 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, от 05.10.2015 № 303-ЭС15-5991, 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).

Учитывая, что коэффициент индексации включен в формулу расчета арендной платы постановлением № 469-п (пункт 2.1.1) и устанавливается постановлением Губернатора Волгоградской области ежегодно в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год (пункт 1.5), постановлением Губернатора № 424 установлено значение данного коэффициента на 2013 год, оснований для неприменения его при расчете арендной платы у судов не имелось.

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 права 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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

При рассмотрении данного дела судебная коллегия приходит к выводу, что судами первой и кассационной инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права, влекущие отмену оспариваемых судебных актов.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

При новом рассмотрении суду надлежит установить, для каких целей был предоставлен спорный земельный участок, и рассмотреть спор с применением соответствующего порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного уполномоченным органом государственной власти Волгоградской области.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 Кодекса с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку для принятия решения по существу спора необходима оценка доказательств и установление обстоятельств, указанных в настоящем определении.

Руководствуясь статьями 48, 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 05.09.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2015 по делу № А12-8507/2014 отменить.

Дело № А12-8507/2014 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

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

Е.Н. Золотова