

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-10449

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 октября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (г. Ярославль) на решение Арбитражного суда Ярославской области от 24.10.2014 по делу № А82-16782/2013, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 18.02.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.06.2015 по тому же делу,

### установила:

муниципальное казенное учреждение «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – Агентство) обратилось в Арбитражный суд Ярославской области с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «СПЕКТ» (далее – общество) задолженности по арендной плате с 11.01.2011 по 08.04.2013 в размере 17 604 701 руб. 46 коп. и пеней с 16.02.2011 по 30.10.2013 в размере 31 144 976 руб. 57 коп.

Общество, не признав заявленные требования и считая, что ему незаконно была начислена арендная плата с применением повышающего коэффициента, предъявило встречный иск о взыскании неосновательного обогащения в размере 4 187 059 руб. 11 коп. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 307 051 руб.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 24.10.2014, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 18.02.2015, первоначальные исковые требования удовлетворены частично. С ответчика в пользу истца взыскана задолженность по арендной плате в размере 1 447 731 руб. 23 коп. и пени в размере

7 806 301 руб. 45 коп., в удовлетворении встречного иска отказано в полном объеме с указанием на правомерность применения до 26.08.2011 (разрешение на строительство объекта) повышающего коэффициента 5 в расчетах арендной платы.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.06.2015 решение от 24.10.2014 и постановление от 18.02.2015 отменены полностью, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ярославской области.

Агентство обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить.

Дело истребовано из Арбитражного суда Ярославской области 14.09.2015.

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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, постановлением Мэра города Ярославля от 29.06.2007 № 2145 обществу предварительно согласовано место размещения дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей с инженерными коммуникациями по проспекту Фрунзе в районе дома № 44 в городе Ярославле, утвержден акт выбора земельного участка.

Земельный участок площадью 9547 кв.м 25.07.2007 поставлен на кадастровый учет и предоставлен обществу в аренду сроком с 05.12.2007 по 04.12.2010 по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 18.12.2007 № 29яс. Участок предоставлен для строительства дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей с инженерными коммуникациями.

Впоследствии, поскольку общество не закончило строительство объекта в течение срока действия названного договора, на основании распоряжения Департамента по управлению государственным имуществом Ярославской области от 27.10.2010 № 841-р с ним был заключен новый договор аренды

указанного земельного участка от 03.12.2010 № 464-ЯС, государственная собственность на который не разграничена. Договор заключен с 05.12.2010 по 04.12.2012, в последующем срок был продлен сторонами по 04.12.2015.

В соответствии с пунктом 4.1 договора от 03.12.2010 № 464-ЯС размер арендной платы определяется арендодателем в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 24.12.2008 № 710-п на основании расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора. Размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке без согласования с арендатором не чаще одного раза в год (пункт 4.2 договора).

В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, арендатору начисляются пени в размере 0,3 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа (пункт 6.2 договора).

Размер арендной платы за пользование ответчиком земельным участком по договору от 03.12.2010 № 464-ЯС был определен, в частности, с применением коэффициента, предусмотренного пунктом 2.9 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Ярославской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ярославской области (далее – Положение), утвержденного Постановлением Правительства Ярославской области от 24.12.2008 № 710-п (далее – постановление № 710-п), согласно которому при расчете арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства, строительства гаражей для индивидуального автотранспорта, строительства объектов, осуществляемых за счет средств бюджетов всех уровней, строительства объектов, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность, строительства объектов, осуществляемого за счет специальных надбавок к тарифам на транспортировку газа газораспределительными организациями, предназначенных для финансирования программ газификации, утверждаемых органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации), в случае нарушения срока аренды по первому заключенному договору аренды земельного участка в течение первого года после окончания срока аренды применяется повышающий коэффициент 5.

Дополнительным соглашением от 17.05.2013 № 2 права и обязанности арендатора по договору аренды № 464-ЯС переданы обществу с ограниченной ответственностью «РРТ «Северо-Запад».

Сославшись на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по уплате арендных платежей по договору от 03.12.2010 № 464-ЯС истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Ответчик обратился в арбитражный суд со встречным иском, указав, что истец неправомерно начислял ему арендную плату с применением повышающего коэффициента, в связи с чем на стороне арендодателя возникло неосновательное обогащение.

Удовлетворяя частично первоначальные исковые требования и отказывая в удовлетворении встречного иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из правомерности начисления истцом арендной платы ответчику с применением повышающего коэффициента, установленного в пункте 2.9 Положения, в редакции постановления Правительства Ярославской области от 14.10.2010 № 780-п. Кроме того, суд первой инстанции указал на необходимость в качестве коэффициента функционального использования применять коэффициент 2%.

Отменяя указанные судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа исходил из того, что в данном случае Правительством субъекта Российской Федерации при установлении ставок арендной платы при аренде земельных участков должен был быть применен принцип экономической обоснованности с учетом доходности земельного участка, а применение коэффициента 5 к размеру арендной платы при превышении сроков строительства противоречит Земельному кодексу Российской Федерации и Постановлению 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 № 582), принципы которого являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Суд также указал, что само по себе нарушение сроков строительства объектов капитального строительства, не связанного с жилищным, не может рассматриваться как основание для повышения арендной платы за земельный участок, предоставленный под такое строительство, без учета принципа экономического обоснования, в противном случае такое повышение следует рассматривать как санкцию в случае нарушения сроков строительства, что не предусмотрено земельным законодательством.

Ссылаясь на существенные нарушения норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, Агентство указывает следующее.

По мнению заявителя такой критерий как экономическая обоснованность не может быть одинаков для всех регионов Российской Федерации.

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, разграничений государственной собственности, а также земельное законодательство.

Согласно подпункту 7 пункту 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование является платным, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Как следует из пунктов 1, 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) 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.

Агентство указывает, что в Постановлении № 582 закреплены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации. Поскольку право собственности на спорный земельный участок не разграничено и он расположен на территории городского округа город Ярославль, правительством Ярославской области принято постановление №710-п.

Исходя из положений, содержащихся в пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пункте 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, пункте 7 Постановления № 582, субъект Российской Федерации вправе установить повышенный размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в его собственности, и земельные участки, право собственности на которые не разграничено.

Земельный кодекс Российской Федерации не содержит исчерпывающего перечня повышающих коэффициентов. Предусмотренный кодексом повышающий коэффициент только для жилищного строительства не исключает возможность установления его органами государственной власти субъектов Российской Федерации для иных видов использования земельных участков.

Агентство также не согласно с применением судом ставки 2% от кадастровой стоимости земельного участка, установленной подпунктом «д» пункта 3 Правил, утвержденных Постановлением № 582.

Постановление № 710-п в судебном порядке не оспорено, поэтому оснований не применять его у арендодателя не имелось.

Таким образом, указанные доводы жалобы агентства о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**определила:**

жалобу муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» вместе с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 26.11.2015 на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г.Попова