

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-6588

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А55-5126/2014

Резолютивная часть определения объявлена 22.10.2015.
Полный текст определения изготовлен 29.10.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Киселевой О.В., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Самарской области на решение Арбитражного суда Самарской области от 07.08.2014 по делу № А55-5126/2014, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2015 по тому же делу

по иску Министерства имущественных отношений Самарской области (г. Самара) к открытому акционерному обществу «Волжская территориальная генерирующая компания» (г. Самара) о взыскании задолженности по арендной плате.

В заседании приняли участие представители:

от истца – Министерства имущественных отношений Самарской области – Вирт О.И.;

от ответчика – открытого акционерного общества «Волжская территориальная генерирующая компания» (переименовано с 15.06.2015 в публичное акционерное общество «Т Плюс») – Бурлова Е.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Министерство имущественных отношений Самарской области (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу ограниченной ответственностью «Волжская территориальная генерирующая компания» (далее – общество) о взыскании по договору аренды от 30.06.2006 № 027627з задолженности по арендной плате за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 в размере 15 615 862 рублей 10 копеек, 1 512 579 рублей 32 копеек пени за период с 11.09.2013 по 31.12.2013.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 07.08.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014, в удовлетворении иска отказано.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.02.2015 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, министерство просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на кассационную жалобу публичное акционерное общество «Т Плюс» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в жалобе и выступлении присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, Комитетом по управлению имуществом города Самары (далее – комитет) и обществом заключен договор аренды от 30.06.2006 № 027627з (далее – договор аренды), согласно которому обществу на условиях аренды под золотое поле предоставлен земельный участок площадью 665 408,99 кв. метров, расположенный по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Кабельная. Срок действия договора установлен сторонами до 31.10.2006.

В пункте 6.1 договора предусмотрена обязанность общества по своевременному внесению арендной платы за использование указанного земельного участка в размере и порядке, определяемыми договором и дополнительными соглашениями к нему.

Из пункта 4.2 договора следует, что арендатор обязуется вносить арендную плату в размере, определенном в соответствии с расчетом арендной платы (Приложение № 3). При этом пунктом 4.3 договора предусмотрена возможность одностороннего изменения арендной платы в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер платы за пользование землей.

За просрочку арендных платежей по условиям пункта 7.2 договора

начисляется пеня в размере 0,1 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 13.06.2006 № 67 «Об органах исполнительной власти Самарской области, уполномоченных на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара для целей, не связанных со строительством, с 01.07.2006 возложены на министерство.

На основании договора от 06.10.2006, заключенного министерством с комитетом, права и обязанности последнего как арендодателя по договору аренды перешли к министерству на условиях, существующих на момент заключения данного договора.

Исполнение обществом предусмотренной договором обязанности по внесению арендной платы не в полном объеме послужило основанием для обращения министерства в суд с настоящим иском.

Предметом требований министерства является задолженность по арендной плате за период с 01.01.2013 по 31.12.2013, рассчитанная в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308 (далее – Постановление № 308).

Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ; далее – Закон № 137-ФЗ) юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01.07.2012 в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие

подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 данной статьи. При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков и полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Пунктом 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ установлено, 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.

Министерством заявлено требование о взыскании с общества задолженности по арендной плате за период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

Арендная плата за спорный период рассчитана министерством в соответствии с Постановлением № 308, исходя из площади земельного участка, удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Самарской области, коэффициентов категории арендатора, приближенности земельного участка к культурно-административному центру муниципального образования, вида использования земельного участка, инфляции, и за спорный период составила 50 332 199 рублей 90 копеек.

Суды установили, что на арендуемом обществом земельном участке находится золошлакоотвал Безымянской ТЭЦ Самарского филиала общества, который согласно статье 3 Федерального закона от 21.07.1997 № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» является гидротехническим сооружением. Сведения о данном сооружении в соответствии со статьей 7 названного Федерального закона внесены в Российский регистр гидротехнических сооружений (код 211360000286000).

При указанных обстоятельствах суды указали, что данный земельный участок согласно подпункту 10 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса относится к землям, ограниченным в обороте.

Поскольку договор аренды земельного участка заключен после вступления в силу Земельного кодекса, а потому арендная плата по этому договору является регулируемой, учитывая правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09, суды пришли к выводу о том, что арендная плата за период с 01.01.2013 по 30.08.2013 должна определяться в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Для расчета арендной платы, начиная с 31.08.2013, суды применили ставку арендной платы, утвержденную Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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).

При этом суды руководствовались пунктом 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 № 582), в соответствии с которым арендная плата в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения тепловых станций, рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации.

В обоснование применения ставок, установленных Приказом № 347, суды сослались на правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11, согласно которой размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации, и земель, государственная собственность на которые не разграничена) не может быть выше ставок, установленных Постановлением № 582 для земель федеральной собственности, эти ставки арендной платы являются ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями.

Таким образом, установив, что размер арендной платы, подлежащей уплате за спорный период, составляет 17 915 280 рублей 31 копейка, однако обществом за названный период уплачено 34 716 330 рублей 36 копеек, сделали вывод об отсутствии задолженности по договору.

Между тем Судебная коллегия полагает, что суды при рассмотрении настоящего дела не учли предусмотренное положениями пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса, пункта 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ разграничение компетенции по установлению порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В силу данного разграничения компетенции Правительство Российской Федерации уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы лишь в отношении земель, находящихся в федеральной

собственности. Следовательно, утвержденные постановлением № 582 правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации. Действие названных правил не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Поскольку в данном случае арендуемый обществом земельный участок относится к землям, собственность на которые не разграничена, правила определения размера арендной платы, утвержденные постановлением № 582, а соответственно и Приказ № 347 не могли быть применены при разрешении настоящего дела.

Министерство полагает, что арендная плата по договору должна определяться в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением № 308.

Судебная коллегия находит такие доводы необоснованными по следующим основаниям.

На арендуемом обществом земельном участке расположено гидротехническое сооружение: золошлакоотвал, составными частями которого, согласно пояснениям общества и имеющимся в материалах дела документам, являются линейные объекты, а именно: ограждающая дамба золошлакоотвала, золошлакопроводы, перетечные (сбросные каналы) с прудом осветлителем.

Приказом Федеральной службы по тарифам от 10.07.2006 № 122-э общество, осуществляющее деятельность в сфере услуг по передаче тепловой энергии, включено в реестр субъектов естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе в раздел I «Услуги по передаче электрической и (или) тепловой энергии».

В связи с нахождением на арендуемом земельном участке гидротехнического сооружения, в соответствии с пунктом 10 части 5 статьи 27 Земельного кодекса он является ограниченным в обороте.

Пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ установлен предельный годовой размер арендной платы для договоров аренды земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Таким образом, в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, органами, уполномоченными устанавливать порядок определения размера арендной платы, в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации, в данном случае – Правительство Самарской области. При этом годовой размер арендной платы не может превышать максимального годового размера арендной платы, установленного пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Доводы министерства о том, что положения пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в данном случае не подлежат применению, поскольку льготный годовой размер арендной платы применяется в отношении ограниченных в

обороте земельных участков, договор аренды которых заключался в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка не могут быть признаны обоснованными, поскольку по существу основаны на толковании указанной правовой нормы в редакции, действующей после 01.03.2015 (дата вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; далее - Закон № 171-ФЗ).

Указанная норма в редакции Закона № 171-ФЗ предусматривает прямое указание о том, что в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

При этом этим же законом был признан утратившим силу пункт 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, предусматривающий право органов государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливать порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В настоящее время указанное право закреплено в пункте 2 части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса. Согласно пункту 4 данной правовой нормы размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 названного Кодекса, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

До внесения указанных изменений в пункт 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09, для применения порядка определения размера арендной платы, установленного этой нормой, не имеет значения, заключался договор аренды земельного участка в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет, достаточным основанием для применения льготного порядка определения размера арендной платы является вид и принадлежность объектов, находящихся на земельных участках, передаваемых в аренду.

Следовательно, до внесения Законом № 171-ФЗ изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Закон № 137-ФЗ, независимо от оснований предоставления в аренду земельных участков, а также земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, предельный размер годовой арендной платы, установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, является обязательным для сторон.

Ссылка министерства на Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденный 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, в данном случае, учитывая период спорных правоотношений и действовавших в этот период правовых норм, не может быть признана обоснованной, поскольку данный обзор содержит в себе положения по новой редакции пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, введенной Законом № 171-ФЗ с 01.03.2015.

Таким образом, поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита охраняемых законом публичных интересов, обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При новом рассмотрении дела следует проверить расчет арендной платы за спорный период с учетом изложенных в настоящем определении положений по применению нормативных актов, регулирующих порядок определения арендной платы, определить наличие задолженности у ответчика с учетом произведенных им платежей, принять законные и обоснованные судебные акты.

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 Самарской области от 07.08.2014 по делу № А55-5126/2014, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судья

О.В. Киселева

Судья

Н.С. Чучунова