

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-11204

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» на решение Арбитражного суда Республики Марий-Эл от 27.10.2014 по делу № А38-3137/2014, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.06.2015 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» (г. Йошкар-ола) к муниципальному образованию «Город Йошкар-Ола» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о взыскании неосновательного обогащения,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд суда Республики Марий-Эл с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к муниципальному образованию «Город Йошкар-Ола» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» (далее – комитет) о взыскании 276 517 рублей 10 копеек неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Республики Марий-Эл от 27.10.2014, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 05.06.2015 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит отменить указанные судебные акты, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

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).

Изучив по материалам истребованного дела приведенные комитетом доводы, суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.10.2012 № 258 обществу для строительства общественного здания многофункционального назначения предоставлен в аренду земельный участок площадью 2 818 кв. метров с кадастровым номером 12:05:070104:2382, относящийся к земельным участкам, собственность на которые не разграничена.

На основании указанного постановления комитетом и обществом заключен договор аренды земельного участка от 09.11.2012 № 5877/2012н, которым предусмотрено, что арендная плата определяется в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64 «О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования «Город Йошкар-Ола», независимым оценщиком.

Согласно произведенной обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» оценке размер годовой арендной платы в 2012 году составил 1 418 400 рублей; с 09.11.2013 годовой размер арендной платы за пользование земельным участком установлен в сумме 1 650 780 рублей.

Арендная плата вносилась обществом в соответствии с условиями договора.

Полагая, что арендная плата за земельный участок должна быть рассчитана исходя из 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, общество обратилось в суд с требованием о взыскании с комитета неосновательного обогащения.

Разрешая настоящий спор, суды исходили из того, что договор аренды заключен сторонами после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем арендная плата по нему является регулируемой.

Поскольку Правительством Российской Федерации принято постановление 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), суды сочли, что с даты вступления в силу названного постановления арендная плата по договору должна исчисляться с применением ставок, установленных данным постановлением.

Согласно пункту 3 Правил арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах, в частности 2 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах «а» - «г» данного пункта, если земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Поскольку размер арендной платы по договору значительно превышает предельный размер арендной платы, установленный постановлением № 582 в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, суды пришли к выводу о возникновении на стороне комитета неосновательного обогащения, размер которого определен как разница между суммой арендной платы, внесенной обществом за период с 09.11.2012 по 01.07.2014, и арендной платы, исчисленной за указанный период с применением ставки 2 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Суды установили, что за период с 09.11.2012 по 01.07.2014 комитетом получено без установленных законом оснований 276 517 рублей 10 копеек арендной платы.

При указанных обстоятельствах суды удовлетворили заявленные обществом требования.

Возражая против принятых по делу судебных актов, комитет ссылается на то, что при расчете арендной платы, подлежащей уплате за спорный период, суды применили постановление № 582, устанавливающее правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Между тем, как указывает заявитель, спорный земельный участок относится к земельным участкам, собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Поскольку согласно положениям пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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, министерство полагает, что при разрешении настоящего спора подлежит применению соответствующий акт Республики Марий-Эл, в частности постановление Правительства Республики Марий-Эл от 29.12.2005 № 306 «Об утверждении положения об аренде земельных участков, находящихся в собственности Республики Марий-Эл».

Согласно пункту 6 названного постановления для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определение размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы осуществляется на основании нормативных актов органов местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования «Город Йошкар-Ола» определен постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64.

Согласно пункту 4 данного порядка арендная плата за земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением строительства жилищного фонда, медицинских, образовательных, детских дошкольных и других социальных учреждений, дачного строительства), устанавливается на основе рыночной стоимости годового размера арендной платы, определяемой независимым оценщиком, привлеченным муниципальным образованием «Город Йошкар-Ола» в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», с учетом дифференцированных коэффициентов, в зависимости от периодов использования и освоения земельных участков.

Поскольку в спорный период общество вносило арендную плату, размер которой определен по условиям договора в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64, комитет указывает, что факт неосновательного обогащения отсутствует, выводы судов в указанной части необоснованны.

Согласно обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2015, действие Правил определения размера арендной платы, утвержденных постановлением № 582, 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.

Таким образом, доводы жалобы комитета 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 оспариваемых 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,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» 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 24 декабря 2015 на 14 часов 00 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Е.Е. Борисова