

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-10116

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.11.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Ставропольского края на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014 (судья Карпель В.Л.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 (судьи Сулейманов З.М., Луговая Ю.Б., Казакова Г.В.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015 (судьи Анциферов В.А., Мантул Г.А., Мещерин А.И.) по делу № А63-8785/2014

УСТАНОВИЛ:

Министерство имущественных отношений Ставропольского края (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к главе крестьянского (фермерского) хозяйства Кущетерову Назиму Султановичу (далее – глава хозяйства Кущетеров Н.С.) о взыскании 132 540 рублей 88 копеек- задолженности по арендной плате за период с 29.02.2012 по 30.06.2014 , 79 170 рублей 11 копеек- пеней, начисленных за период с 29.02.2012 по 30.06.2014.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с выводами судов, министерство обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные

судебные акты, в которой просит их отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Письмом от 23.09.2015 дело № А63-8785/2014 истребовано из Арбитражного суда Ставропольского края.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы министерства суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, на основании распоряжения министерства от 29.02.2012 № 402 министерство (арендодателем) и глава хозяйства Куштеров Н.С. (арендатор) заключили договор от 29.02.2012 № 3-18 аренды земельных участков площадью 814 459 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:13, площадью 581 849 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:12, площадью 10 000 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:14, местоположение которых установлено относительно расположенного в границах участков ориентира с почтовым адресом: Ставропольский край, Александровский район, в плане земель СХП «Новостворопольское», поле №№ 3 и 7, п.с.о., относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Ставропольского края.

Срок аренды установлен с 29.02.2012 по 28.02.2022, годовой размер арендной платы составил 127 350 рублей 76 копеек, подлежащих внесению равными долями ежеквартально до 10 числа последнего месяца квартала. Надлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей обеспечено неустойкой в виде пени из расчета 0,1% от размера невнесенной платы за каждый календарный день просрочки.

Государственная регистрация договора аренды осуществлена 05.05.2012 под регистрационным № 26-26-02/002/2012-468. Земельные участки переданы арендатору по акту приема-передачи от 29.02.2012.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей, министерство обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Расчет арендной платы произведен на основании договора аренды №3-18, в соответствии с Постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 №64-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы и предоставления отсрочки(рассрочки) уплаты аренды платежей в пределах текущего финансового года за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 26:18:110508:12, 26:18:110508:13, и 0,3% от кадастровой стоимости за земельный участок с кадастровым номером 26:18:110508:14.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из того, 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 Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Постановление № 582) и не может превышать установленных в нем значений.

Данные выводы, как указали суды, соответствуют правовой позиции, изложенной в Постановлении 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 и Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11.

Выражая свое несогласие с выводами судов, министерство указывает на неправильное применение арбитражными судами положений статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающих обязанность арендатора по своевременному внесению арендной платы за пользование арендованным имуществом, в размере, установленном договором, статей 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выводы судов не соответствуют правовой позиции, сформированной Верховным Судом Российской Федерации по аналогичным вопросам, изложенной в определениях от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 и от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, в соответствии с которой постановление от 16.07.2009 № 582 подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а

утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Сформированный Верховным судом Российской Федерации правовой подход, прямо вытекает из толкования статей 22 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент рассмотрения спора), о чем неоднократно заявлялось министерством, но указанные нормы не были применены судебными инстанциями

Из содержания принципа экономической обоснованности, закреплённого Постановлением № 582, следует, что арендная плата устанавливается исходя из доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Базовые размеры арендных платежей за земельные участки, переданные в аренду главе хозяйства Кущетерову Н.С., как указывает министерство, определялись на основании сравнительного анализа арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Ставропольского края, характеризующих степень доходности земельных участков, с учетом видов их разрешенного использования и категорий.

Расчет арендной платы для главы хозяйства Кущетерова Н.С. был обосновано произведен на основании постановления Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 №64-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы и предоставления отсрочки (рассрочки) уплаты арендных платежей в пределах текущего финансового года за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в пределах предоставленной региону компетенции.

Отказав в удовлетворении требований, суды фактически установили для главы хозяйства Кущетерова Н.С. возможность оплаты арендной платы из расчета ставки 0,6 % (в соответствии с Постановлением № 582) на будущие периоды, в результате бюджету Ставропольского края будет нанесен существенный ущерб.

Приведенные комитетом в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем, данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Ставропольского края с материалами истребованного дела № А63-8785/2014 Арбитражного суда Ставропольского края передать для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 15 декабря 2015 года на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова