

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС19-13353

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 ноября 2019 г.

Резолютивная часть определения объявлена 07.11.2019.

Полный текст определения изготовлен 14.11.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Попова В.В. и Поповой Г.Г.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ТехПромАльянс» Пуцпковской Э.Н. (доверенность от 28.10.2019), Боброва М.Н. (доверенность от 06.11.2019), Копылова А.С. (доверенность от 06.11.2019),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А41-71074/2018 по кассационной жалобе Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 11.12.2018, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.06.2019,

### УСТАНОВИЛА:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – Управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ТехПромАльянс» (далее – Общество) о взыскании 32 534 021 руб. 21 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды от 04.10.2007 № 103/07.

Арбитражный суд Московской области решением от 11.12.2018, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.06.2019, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росимущества, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Определением от 11.10.2019 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Управления Росимущества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Представитель Управления Росимущества в судебное заседание не явился. Неявка в судебное заседание представителя лица, участвующего в деле, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Управление Росимущества (арендодатель) и государственное учреждение «Опытная станция «Центральная» Всероссийского селекционно – технологического института садоводства и питомниководства (арендатор) заключили договор от 04.10.2007 № 103/07 аренды земельного участка категории земель сельскохозяйственного назначения площадью 61 140 кв.м с кадастровым номером 50:21:030210:0062, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, вблизи деревни Булатниково, участок № 8, для сельскохозяйственного производства сроком на 49 лет.

Размер арендной платы определен на основании рыночной стоимости права аренды (пункт 5.2 договора).

Согласно пункту 5.3 договора размер арендной платы пересматривается при изменении рыночной стоимости земельного участка или рыночной арендной платы за земельный участок, но не чаще одного раза в год.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В дальнейшем права и обязанности арендатора земельного участка перешли к новому арендатору - Обществу.

В 2009 году вид разрешенного использования земельного участка был изменен на вид «многофункциональный административно-складской комплекс вспомогательного сооружения».

Дополнительным соглашением от 30.06.2010 стороны внесли изменения в договор аренды, в том числе указали новый вид разрешенного использования участка, а также изложили пункт 5.3 в следующей редакции: «Размер арендной платы пересматривается: ежегодно путем корректировки на коэффициент-дефлятор на текущий финансовый год и не чаще одного раза в год при изменении ставки арендной платы, в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка. Изменение размера арендной платы путем корректировки на коэффициент-дефлятор на текущий финансовый год осуществляется арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением арендатора. Изменение ставки арендной платы осуществляются на основании дополнительных соглашений к договору». Стороны также установили в соглашении, что размер годовой арендной платы за участок составляет 1 433 000 руб. Данный размер рыночной платы определен профессиональным оценщиком.

Арендатор возвел на арендованном земельном участке объект недвижимости площадью 35 844,6 кв.м, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке.

Уведомлением от 31.05.2017 арендодатель известил арендатора об изменении с даты направления этого уведомления размера арендной платы в связи с изменением ее рыночной стоимости, определенной по состоянию на 02.12.2016 в сумме 31 421 071 руб. в год на основании отчета об оценке от 20.12.2016, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки Аверс», а 13.04.2018 направил ответчику претензию с требованием уплатить долг по арендной плате в размере, указанном в уведомлении от 31.05.2017.

Управление Росимущества, ссылаясь на то, что Общество не заплатило за аренду в размере, указанном в уведомлении от 31.05.2017, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании 32 534 021 руб. 21 коп. задолженности по арендной плате.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 10, 309, 310, 424, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статью 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска исходя из следующего: согласно пункту 5.3 договора (в редакции дополнительного

соглашения от 30.06.2010) изменение ставки арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к договору; истец не представил доказательств, подтверждающих заключение сторонами соглашения об изменении размера арендной платы в связи с изменением ее рыночной стоимости; с требованием об изменении условий договора в судебном порядке истец не обращался.

Апелляционный суд, сославшись на разъяснения, приведенные в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», указал, что действия арендодателя по направлению уведомления об изменении рыночной стоимости арендной платы, определенной на основании отчета об оценке, за шесть дней до истечения шестимесячного срока с даты составления отчета, являются злоупотреблением правом со стороны истца и самостоятельным основанием для отказа в иске.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении иска Управления Росимущества, неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ и пункту 1 статьи 65 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу пункта 1 статьи 424 ГК РФ, пункта 3 статьи 65 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015) и статьи 39.7 ЗК РФ (в действующей редакции) плата за пользование спорным публичным участком относится к категории регулируемых цен.

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 65 ЗК РФ (в редакции на момент заключения спорного договора и действовавшей до 01.03.2015) порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Подпунктом 1 пункта 3 статьи 39.7 ЗК РФ (действующей с 01.03.2015) также предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

Согласно пункту 2 Правил размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти,

осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам торгов, проводимых в форме аукциона; в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации; на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (до постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531 – рыночной стоимости земельных участков).

По условиям спорного договора арендная плата определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Пунктом 10 Правил предусмотрено, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет (в редакции, действовавшей до постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531, - не чаще чем 1 раз в год); при этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Таким образом, в рамках существующего правового механизма регулирования размера арендной платы за федеральные земельные участки ее изменение может производиться в том числе в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Как разъяснено в пунктах 16 и 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), к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы 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.

Так как договор аренды от 04.10.2007 публичного земельного участка заключен с Обществом после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не по результатам торгов, арендная плата по договору, определенная на основании рыночной стоимости права аренды, является регулируемой и может быть изменена в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка.

При таком положении неверен вывод судов о том, что поскольку Управление Росимущества не заключило с арендатором дополнительного соглашения об изменении договора в части размера арендной платы в связи с изменением ее рыночной стоимости, истец не вправе требовать взыскания с Общества платы за пользование землей в размере, определенном на основании нового отчета об оценке, подтвердившим изменение рыночной стоимости права аренды спорного участка.

Действия Управления Росимущества по направлению арендатору уведомления об изменении арендной платы в связи с изменением ее рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке от 20.12.2016, только 31.05.2017 не могут быть квалифицированы как содержащие признаки злоупотребления правом, поскольку перерасчет арендной платы в связи с изменением ее рыночной стоимости произведен арендодателем с даты направления уведомления (31.05.2017), а не за прошедший период.

Положения пункта 10 Правил о том, что арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, указывают на возможность применения нового размера арендной платы только на последующий период, исключая ее применение за тот год, в котором осуществлена новая оценка.

Пункт 10 Правил в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531 об изменении рыночной стоимости права аренды земельного участка не чаще одного раза в 5 лет указывает на применение отчета рыночной стоимости в течение не менее 5 лет. При этом арендная плата, установленная в размере ее рыночной стоимости, в соответствии с пунктом 8 Правил изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом заключения договора или изменения рыночной стоимости арендной платы.

Следует отметить, что рыночный размер арендной платы за спорный участок (1 433 000 руб.), определенный оценщиком в 2010 году использовался сторонами в течение почти 7 лет. При таком положении довод ответчика о невозможности использовать отчет от 20.12.2016 для определения арендной платы, начиная с 31.05.2017, несостоятелен.

Как разъяснено в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества,

произведенной независимым оценщиком» (далее – Информационное письмо № 92), в силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Направление арендодателем в мае 2017 года уведомления об изменении рыночной стоимости арендной платы на основании отчета, изготовленного 20.12.2016, само по себе не свидетельствует о недостоверности этого отчета и невозможности его использовать для расчета арендной платы в последующие годы с учетом положений пункта 10 Правил.

В случае несогласия с размером арендной платы, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды, арендатор вправе оспорить изменившуюся на основании уведомления арендодателя арендную плату в судебном порядке (в том числе и при рассмотрении спора о взыскании с него арендной платы), представить доказательства, подтверждающие, что такой отчет подготовлен с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности, а величина оценки является недостоверной, а также заявить в порядке статьи 82 АПК РФ ходатайство о проведении судебной экспертизы для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка (пункт 2 Информационного письма № 92).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 11.12.2018, постановление апелляционного суда от 20.02.2019 и постановление окружного суда от 03.06.2019 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать обстоятельства, необходимые для правильного разрешения спора, по определению размера арендной платы за арендованный Обществом федеральный участок в период, указанный в иске, в том числе проверить довод ответчика о нарушении при изготовлении отчета от 20.12.2016 законодательства об оценочной деятельности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

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 Московской области от 11.12.2018, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.06.2019 по делу № А41-71074/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской 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

И.Л. Грачева

Судьи

В.В. Попов

Г.Г. Попова