

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС22-29274

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А56-76483/2020

Резолютивная часть определения объявлена 15.06.2023.

Полный текст определения изготовлен 21.06.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Сланцы» Соловьева А.А. (доверенность от 06.12.2022), Бурьянова В.В. (генеральный директор управляющей организации, решение от 08.12.2022),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сланцы» (г. Сланцы Ленинградской области) на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2022 по делу № А56-76483/2020,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Сланцы» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (далее – Комитет) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора от 02.06.2020 № 1993р аренды земельного участка в части установления размера

арендной платы исходя из ставки 1,6% кадастровой стоимости земельного участка.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 03.04.2022 урегулировал разногласия, изложив пункт 2.1 договора в редакции Общества: «Арендатор уплачивает арендную плату за предоставленный земельный участок в размере 1,6% кадастровой стоимости земельного участка. Размер годовой арендной платы составляет: с 26.12.2019 по 31.12.2019 – 183 816 руб. 35 коп.; с 01.01.2020 по 31.12.2020 – 11 182 161 руб. 00 коп.; с 01.01.2021 по 10.08.2021 – 6 801 204 руб. 77 коп.; с 11.08.2021 по 31.12.2021 – 4 348 503 руб. 44 коп.; с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 11 099 326 руб. 95 коп. Место исполнения обязательства по внесению арендной платы определяется местом нахождения «Арендодателя» – город Сланцы Ленинградской области».

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 22.06.2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2022, отменил решение и изложил пункт 2.1 договора в редакции Комитета, указанной в дополнительном соглашении арендодателя от 14.03.2022: «2.1 Арендатор вносит арендную плату за предоставленный земельный участок. Размер годовой арендной платы с 26.12.2019 по 31.12.2019 составляет 627 065 руб. 81 коп.; с 01.01.2020 по 31.12.2020 составляет 39 290 897 руб. 92 коп.; с 01.01.2021 по 31.12.2021 составляет 40 626 412 руб. 98 коп. и с 01.01.2022 по 31.12.2022 составляет 42 060 550 руб. 83 коп. Расчет арендной платы определен в приложениях дополнительного соглашения от 14.03.2022, которое является неотъемлемой частью договора. Место исполнения обязательства по внесению арендной платы определяется местом нахождения «Арендодателя» – город Сланцы Ленинградской области».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановления судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением от 15.05.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Комитет, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы.

Комитет, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его

отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

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 наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, администрация муниципального образования «Сланцевский муниципальный район Ленинградской области» 29.10.2013 прекратила право постоянного (бессрочного) пользования открытого акционерного общества «Завод «Сланцы» (далее – Завод) земельным участком площадью 1 179 314 кв.м с кадастровым номером 47:28:0301036:18, право государственной собственности на который не разграничено, и передала его Заводу (арендатору) по договору аренды от 29.10.2013 № 1008р под территорию завода, расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Сланцы, Заводская ул., д. 1.

В соответствии с расчетом к названному договору годовая арендная плата за земельный участок установлена в размере 2% кадастровой стоимости участка.

Согласно кадастровой выписке от 17.04.2013 на земельном участке расположено несколько десятков объектов недвижимости, принадлежащих Заводу на праве собственности.

Дополнительным соглашением от 26.01.2015 № 1 срок действия договора продлен до 26.12.2019 и произведена замена арендодателя на Комитет.

В ходе проведения процедуры банкротства Завода проведены торги, по результатам которых на основании договора купли-продажи от 20.02.2016 № 81 в собственность Общества передано имущество, составляющее единый производственно-имущественный комплекс Завода. Одновременно Завод на основании договора от 20.02.2016 № 85 передал Обществу права и обязанности по договору аренды земельного участка.

Таким образом, в результате перехода права собственности на объекты, расположенные на земельном участке, переданном в аренду по договору от 29.10.2013 № 1008р, арендатором земельного участка стало Общество.

Завод письмом от 31.03.2016 уведомил Комитет о заключении договора о передаче Обществу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

В связи с окончанием срока действия договора от 29.10.2013 № 1008р сторонами велись переговоры по заключению договора аренды земельного участка на новый срок.

Комитет в июне 2020 года направил Обществу проект договора от 02.06.2020 № 1993р о долгосрочной аренде земельного участка площадью 1 179 314 кв.м с кадастровым номером 47:28:0301036:18 с разрешенным использованием «под территорию завода» сроком до 02.06.2069.

Комитет определил размер годовой арендной платы с применением коэффициента разрешенного использования 3,00 (пункт 7.11 приложения к приказу Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом от 11.01.2016 № 2 «Об установлении коэффициента разрешенного использования земельного участка»), что на 2020 год составило 58 936 346 руб. 87 коп.

Общество, не согласившись с данной редакцией, направило арендодателю протокол разногласий в части расчета арендной платы, в котором указало на следующее: в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) годовой размер арендной платы должен быть установлен в пределах 2% кадастровой стоимости арендуемого земельного участка; Общество одновременно с приобретением права собственности на объекты недвижимости в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) приобрело права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (право аренды); поэтому при заключении договора аренды земельного участка на новый срок подлежит сохранению порядок определения платы - исходя из 2% кадастровой стоимости земельного участка.

Поскольку стороны не пришли к соглашению, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В процессе рассмотрения спора истец уточнил требования в части определения размера арендной платы и сослался на следующее: спорный земельный участок, право государственной собственности на который не разграничено, используется Обществом в соответствии с основным видом его деятельности - в целях выработки электроэнергии и тепловой энергии тепловыми станциями, в том числе по обеспечению работоспособности тепловой электроцентрали (ТЭЦ), поэтому плата за пользование этим участком подлежит определению в соответствии с установленной 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) ставкой в размере 1,6% кадастровой стоимости участка.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 309, 310, 424, 446, 606, 614 ГК РФ, статью 39.7 ЗК РФ, Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Основные принципы) и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Постановление № 582), Приказ № 347, урегулировал разногласия, возникшие у сторон при заключении договора аренды земельного участка, признав обоснованной позицию Общества.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции и изложил условие о размере арендной платы в редакции Комитета, который определил плату в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2015 № 520 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области» (далее – постановление Правительства ЛО № 520) по приведенной в данном постановлении формуле с применением коэффициента разрешенного использования 3,00.

Апелляционный суд исходил из следующего: спорный земельный участок предоставлен в аренду под территорию завода, а расположенная на нем ТЭЦ с пристройками является вспомогательным объектом этого завода (занимает менее 2% от общей площади участка); Общество не доказало, что 226 иных объектов, находящихся на этом участке, составляют единый технологический комплекс с ТЭЦ; выработанная ТЭЦ тепловая энергия используется Обществом для снабжения своих объектов и только излишки продаются другим организациям; поскольку участок используется арендатором также для иных видов деятельности, не имеется оснований для применения при расчете арендной платы за этот участок, не относящийся к федеральной собственности, Правил, утвержденных Постановлением № 582, и Приказа № 347.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами апелляционного суда.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В силу статьи 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

По смыслу разъяснений, приведенных в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», при рассмотрении искового заявления о понуждении заключить договор или об урегулировании разногласий по условиям договора суд с учетом особенностей конкретного договора и иных обстоятельств дела вправе принять решение о редакции условий договора, отличной от предложенных сторонами.

При этом согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с пунктом 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Таким образом, поскольку в настоящем деле стороны просят урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора аренды публичного земельного участка, в части установления размера арендной платы, а в силу пункта 1 статьи 424 ГК РФ, статьи 39.7 ЗК РФ и разъяснений, приведенных 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», плата за пользование публичным участком относится к категории регулируемых цен, суды должны были определить размер арендной платы за пользование спорным участком в соответствии с требованиями земельного законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих размер арендной платы за земельные участки, вне зависимости от предложенных сторонами редакций.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в действие с 01.03.2015, если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Вместе с тем, если определенный уровень размера арендной платы за пользование публичными земельными участками установлен законом, например, Законом № 137-ФЗ, такие ставки являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015),

утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 (вопрос № 7).

Пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, и в действующей в настоящее время редакции закреплено правило об определении арендной платы всех публичных земель в пределах 2% кадастровой стоимости земельного участка при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций, определяя условие договора о размере арендной платы в редакции Комитета, не учли, что Общество, став собственником объектов недвижимости (имущественного комплекса), расположенных на публичном земельном участке, в силу статьи 552 ГК РФ и статьи 35 ЗК РФ приобрело право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, который переоформил право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды в установленном законом порядке.

Поскольку при заключении договора аренды спорного земельного участка на новый срок арендная плата не может быть выше установленного абзацем 3 пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ предела - 2% кадастровой стоимости земельного участка (аналогичная ставка предусмотрена в пункте 2.2 постановления Правительства ЛО № 520), у судов апелляционной и кассационной инстанций не было оснований для определения арендной платы в размере, превышающем 2% кадастровой стоимости.

Пунктом 4 статьи 39.7 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 данного 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.

К объектам, предусмотренным подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, относятся объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения.

Нормативным правовым актом, устанавливающим размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, являются Правила, утвержденные Постановлением № 582.

Согласно пункту 5 названных Правил в редакции, действовавшей до 17.09.2020, арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации (далее - Минэкономразвития), в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения, в частности, линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-,

водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Во исполнение пункта 5 Правил, утвержденных Постановлением № 582, Минэкономразвитие издало Приказ № 347, которым утвердило ставку арендной платы в размере 1,6% кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Пункт 5 указанных Правил с 17.09.2020 действует в новой редакции, согласно которой установление ставок арендой платы за земли, указанные в этом пункте, отнесено к полномочиям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр).

При этом пунктом 5 Постановления № 582 установлено, что до утверждения Росреестром соответствующих ставок, арендная плата в отношении земельных участков, указанных в пункте 5 Правил, определяется в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Минэкономразвитием по состоянию на дату вступления в силу данного постановления.

Поскольку до настоящего времени ставки арендной платы Росреестром не утверждены, при определении арендной платы за все публичные земли, занятые тепловыми станциями и обслуживающими их объектами, следует руководствоваться ставками арендной платы, утвержденными Приказом № 347.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции, с которым согласился суд округа, о том, что поскольку спорный участок не относится к федеральной собственности, Приказ № 347 не подлежит применению при расчете арендной платы, противоречит приведенным положениям земельного законодательства.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, сославшись на то, что площадь ТЭЦ составляет менее 2% площади участка, Общество только 50% производимой энергии поставляет иным потребителям и кроме производства тепловой энергии на спорном участке осуществляет иные виды деятельности, и, применив при определении арендной платы к спорному участку ставку, утвержденную постановлением Правительства ЛО № 520, не учли следующего.

Согласно представленным в дело доказательствам основным видом деятельности Общества является производство электрической и тепловой энергии с помощью спорной ТЭЦ. Выработанная тепловая энергия продается, в том числе единой теплоснабжающей организации муниципального образования «Сланцевское городское поселение» (закрытому акционерному обществу «НеваЭнергия») для последующей поставки населению.

Как следует из документов, отражающих выручку истца, его основной доход - это продажа энергии. Для Общества доходность от деятельности по

производству электрической и тепловой энергии является регулируемой, что подтверждается приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области от 29.12.2018 № 563-п «Об установлении долгосрочных параметров регулирования деятельности, тарифов на тепловую энергию на коллекторах источника тепловой энергии и теплоноситель, поставляемые обществом с ограниченной ответственностью «Сланцы» потребителям на территории Ленинградской области, на долгосрочный период регулирования 2019 – 2023 годов» с последующими его изменениями.

ТЭЦ Общества отражена в схеме энергоснабжения муниципального образования «Сланцевское городское поселение», схемы отопления ряда районов города Сланцы присоединены к тепловым сетям ТЭЦ Общества.

При этом вмешательство государства в ценообразование Общества дает ему право на использование компенсационных механизмов, установленных законодательством.

Одним из таких механизмов является установление предельных ставок арендной платы по отдельным видам землепользования.

Вывод судов о том, что менее 2% площади участка используется для деятельности ТЭЦ, не подтвержден ссылкой на имеющиеся в деле доказательства. Между тем Общество приводило доводы о том, что 13 имеющихся на участке объектов недвижимости входят в единый производственный комплекс по генерации, выработке электрической и тепловой энергии с их последующей передачей потребителям, часть участка застроена объектами благоустройства, инженерных систем (трубопроводы, паропроводы и т.д.), непосредственно обеспечивающих деятельность ТЭЦ.

Данные доводы судами апелляционной и кассационной инстанций не опровергнуты.

С учетом приведенных норм земельного законодательства и указанных обстоятельств является необоснованным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о невозможности применения при расчете арендной платы Приказа № 347.

Судами также не учтено, что земельный участок площадью 1 179 314 кв.м представляет собой единое землепользование, в состав которого входят два участка с кадастровыми номерами 47:28:0301036:49 и 47:28:0301036:50. Объединение в составе единого землепользования нескольких земельных участков не позволяет дифференцировать размер арендной платы в зависимости от назначения участков и их фактического использования. Здание ТЭЦ имеет привязку к земельному участку с кадастровым номером 47:28:0301036:49.

Согласно представленному в материалы дела паспорту ТЭЦ по состоянию на 2017 год основная площадь территории, занимаемой только данным объектом с пристройками, составляет 44 083 кв.м без учета инженерных систем, обеспечивающих деятельность ТЭЦ и поставку энергии потребителям, площади охранной зоны объекта повышенной опасности.

При этом пунктом 49 приложения к Приказу № 347 предусмотрена предельная ставка арендной платы за 1 кв.м земельных участков в

Ленинградской области, используемых для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, в размере 12,4 руб.

Поскольку суд первой инстанции урегулировал разногласия сторон по арендной плате, применив ставку, предусмотренную Приказом № 347, ко всему спорному участку, не установив при этом, какая площадь участка используется для осуществления деятельности по выработке и поставке электро- и теплоэнергии с помощью ТЭЦ, занята в том числе объектами, необходимыми для обслуживания ТЭЦ, решение суда от 03.04.2022 также не может быть признано законным и обоснованным.

Нуждается в проверке и оценке для правильного определения размера арендной платы довод Общества о том, что на спорном участке помимо ТЭЦ, как установлено, в том числе решением Куйбышевского районного суда города Санкт-Петербурга от 14.03.2022, находится федеральное имущество (сооружения гражданской обороны).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при урегулировании разногласий сторон по договору аренды публичного участка неправильно применили нормы материального права, установили арендную плату в размере, не соответствующем положениям нормативных правовых актов, подлежащих применению, не исследовали при этом обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому судебные акты судов трех инстанций на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; 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 города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.04.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2022 по делу № А56-76483/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской 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

Судьи

И.Л. Грачева

Е.Н. Золотова

Р.А. Хатыпова

