



92RS0003-01-2022-004148-36

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 117-КГ24-10-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 августа 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи дело по иску Столярчук Антонины Петровны к Департаменту по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя о взыскании денежных средств по кассационной жалобе Столярчук Антонины Петровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Столярчук А.П. Дорохову К.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Столярчук А.П. обратилась в суд с иском к Департаменту по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя о взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда, ссылаясь на то, что 22 июня



Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при принятии обжалуемых судебных постановлений.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 22 июня 2020 г. между Департаментом по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя и Столярчук А.П. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Севастополя, расположенного по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 2.1 договора годовая арендная плата определена в размере 733 672,43 руб. из расчёта кадастровой стоимости земельного участка – 12 227 873,76 руб. и ставки арендной платы – 6% по формуле:  $12\,227\,873,76 \times 0,06 = 733\,672,43$ .

Как следует из ответа Департамента по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя от 29 сентября 2020 г., указанный земельный участок является ограниченным в обороте, поскольку расположен в границах красных линий улично-дорожной сети (на территории общего пользования).

2 августа 2022 г. Столярчук А.П. обратилась в ГБУ г. Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» с заявлением об исправлении ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно ответу ГБУ г. Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» от 31 августа 2022 г. заявление Столярчук А.П. удовлетворено, произведён пересчёт кадастровой стоимости, которая в результате исправления ошибки определена в размере 11 022 016,32 руб.

8 сентября 2022 г. истец обратилась к ответчику с претензией о возврате денежных средств в размере 1 110 509,01 руб., ссылаясь на то, что арендная стоимость земельного участка определена неверно, однако эти требования ответчиком удовлетворены не были.

Удовлетворяя искимые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу, что арендная плата по договору со Столярчук А.П. от 22 июня 2020 г. Департаментом по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя начислена без учёта принципов определения арендной платы,

установленных Постановлением № 582, и на основании ошибочно определённой кадастровой стоимости.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции, ссылаясь на Порядок расчёта размера арендной платы за пользование земельным участком, находящимся в собственности города Севастополя и предоставленным в аренду без торгов, утверждённый постановлением Правительства Севастополя от 8 апреля 2019 г. № 219-ПП, указал, что арендная плата по договору аренды от 22 июня 2020 г. рассчитана в соответствии с действующим на момент его заключения законодательством.

Также суд апелляционной инстанции посчитал, что правила определения размера арендной платы, на которые ссылался истец, применяются только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации, и не распространяются на отношения, связанные с использованием земель, принадлежащих субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

По мнению суда апелляционной инстанции, Столярчук А.П., заключив договор аренды на указанных в нём условиях и уплатив арендную плату, согласилась с условиями этого договора.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права.

В соответствии со статьёй 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная данным кодексом (пункт 1).

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных указанным кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5).

Статьёй 39<sup>7</sup> названного кодекса предусмотрено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 1).

Согласно Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждённым Постановлением № 582

(далее – Основные принципы), арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

– принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учётом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешённого использования, а также с учётом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке (абзац второй);

– принципа предсказуемости расчёта размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчёта арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года (абзац третий);

– принципа предельно допустимой простоты расчёта арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости (абзац четвёртый);

– принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков (абзац пятый);

– принципа учёта необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобождённых от уплаты земельного налога (абзац шестой);

– принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчёта размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесённые к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться (абзац седьмой);

– принципа учёта наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в

отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (абзац восьмой).

В обоснование иска Столярчук А.П. ссылалась на то, что земельный участок отнесён к землям, ограниченным в обороте, и на нём расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий истцу на праве собственности, в связи с чем при определении размера арендной платы применим указанный в абзаце восьмом Основных принципов седьмой по счёту принцип (принцип № 7), согласно которому размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения отсутствуют.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 12 сентября 2018 г. по делу № АКПИ18-667, оставленным без изменения определением Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2018 г., установлено, что положения (принцип № 7) Основных принципов определения арендной платы предусматривают дополнительные гарантии при установлении размера арендной платы для лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, отнесённых законодательством к землям, ограниченным в обороте.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 июня 2015 г., указано, что в силу пункта 1 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации Постановление № 582 в части установления Основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами (ответ на вопрос № 7).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., также разъяснено, что если установленный компетентным органом в нормативном правовом акте размер арендной платы за земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, выше указанного в принципе № 7 Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, утверждённых Постановлением № 582, арендная плата подлежит исчислению с применением данного принципа (пункт 33).

На применение принципа № 7 к аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и ограниченных в обороте,

обращено внимание и в пункте 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 декабря 2019 г. (пункт 24).

С учётом изложенного постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, основанные на ошибочном выводе о неприменении принципа № 7 к отношениям аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности, нельзя признать законными, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. подлежат отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи