

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС19-27672

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Гелиос» на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.10.2019 по делу № А32-35062/2018 Арбитражного суда Краснодарского края,

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Гелиос" (далее - общество, ООО "Гелиос"), в котором просил:

- взыскать с общества в пользу департамента задолженность по арендной плате по договору от 11.07.2017 N 0000005063 аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в размере 4 018 715 рублей 64 копеек,

- взыскать с общества в пользу департамента задолженность по пене по состоянию на 31.05.2018 в размере 42 073 рублей 26 копеек.

Определением от 25.09.2018 производство по делу N А32-35062/2018 приостанавливалось до вступления в законную силу судебного акта по делу N А32-53907/2017 и возобновлено 04.03.2019 .

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.04.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.10.2019, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставить в силе решение и постановление судов первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд кассационной инстанции пришел к ошибочному выводу о том, что при исчислении арендной платы следует применять ставку 1,5%, а не 1%, как установлено судами первой и апелляционной инстанций.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 2 Постановления №582 арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5% в отношении земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах «а»-«в» пункта 3 и пункта 5 настоящих правил, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 23:33:0108003:2 к указанным в подпунктах «а»-«в» пункта 3 и пункта 5 Постановления №582 земельным участкам не относился.

Во исполнение требований постановления Правительства Российской Федерации №582 принято постановление главы администрации Краснодарского края от 21.03.2016 №121 «О правилах определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края».

Так, в соответствии с пунктом 6.3 арендная плата в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, устанавливается в размере, равном земельному налогу, установленному в отношении предназначенного для использования в сходных целях и занимаемого зданиями, сооружениями земельного участка, для которого указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, за исключением случаев, указанных в подпунктах 3.1, 3.3.2, 3.3.4, 4.2, 7.2 порядка, а также за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства (п.6.3 введен Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 26.03.2018 №118; в редакции Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 06.12.2018 №804) земельный участок с кадастровым номером

23:33:0108003:479 к указанным в подпунктах 3.1,3.3.2,3.34,4.2,7.2 порядка не относится.

Ставка арендной платы, равная 1% подлежит применению также ввиду наличия у ответчика права на заключение договора аренды земельного участка в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в связи с приобретением у предприятия, обладающего данным правом, его недвижимого имущества. Кроме того, в соответствии с подпунктом «г» пункта 3 постановления №582 (в редакции, действующей с 01.03.2015) в отношении земельных участков в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса, арендная плата устанавливается в размере 1,5% от их кадастровой стоимости, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в публичной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды с лицом, которое в соответствии с данным Кодексом имеет право на предоставление в собственность земельного участка, находящегося в публичной собственности, без проведения торгов.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером 23:33:0108003:479 был образован из земельного участка, ранее принадлежащего ООО «КПО «Юг», которому первоначальный участок принадлежал на праве бессрочного пользования и право аренды на него возникло в связи с переходом права собственности на объекты недвижимого имущества.

Следовательно, режим определения арендной платы необходимо исчислять для всех земельных участков одинаково, так как земельный участок с кадастровым номером 23:3:0108003:2 необходим для эксплуатации комплекса санатория.

Между тем, суд кассационной инстанции установил, что данный вывод судов первой и апелляционной инстанций является ошибочным, поскольку в материалах дела отсутствуют сведения о том, что в границах спорного земельного участка находятся принадлежащие ответчику здания и сооружения, что исключает возможность применения ограничения в размере земельного налога.

По мнению заявителя, данный вывод суда округа сделан с нарушением статей 11.8,22,39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных

актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, департамент, являющийся представителем Краснодарского края как собственника земельного участка с кадастровым номером 23:33:0108003:479, обратился в арбитражный суд с настоящим иском, полагая, что в период с 01.01.2018 по 31.12.2018 обязательства по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 11.07.2017 N 0000005063 обществом исполнены ненадлежащим образом (арендная плата внесена несвоевременно и не в полном объеме), в том числе после направления в его адрес претензии.

При рассмотрении спора судебные инстанции исходили из следующего.

Стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса, пункт 10 статьи 3 Закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции, действующей до 1 марта 2015 года, пункт 3 статьи 39.7 Земельного кодекса в редакции, действующей с 1 марта 2015 года, пункт 1 статьи 424 Гражданского кодекса, пункты 16, 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»).

Действующей с 01.03.2015 редакцией пункта 2 статьи 3 Закона N 137-ФЗ закреплено, что в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте. Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

В силу пункта 3.4.1 Порядка N 121, регулирующего с 01.04.2016 вопросы расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, арендная плата рассчитывается в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, ограниченного в обороте, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Поскольку содержащиеся в Законе N 137-ФЗ ставки (предельные) утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников, а предельный размер годовой арендной платы, установленный

пунктом 2 статьи 3 Закона N 137-ФЗ, является обязательным для сторон (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2015), утвержденный 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.10.2015 N 306-ЭС15-6588).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что при определении в договоре аренды от 11.07.2017 N 0000005063 размера арендной платы следует применять ставку, равную 1% от кадастровой стоимости земельного участка.

Суд округ признал данный вывод ошибочным, исходя из отсутствия в материалах дела сведений о том, что в границах спорного земельного участка находятся принадлежащие ответчику здания и сооружения, что исключает возможность применения ограничения в размере земельного налога. Кроме того, земельный участок предоставлен ответчику для строительства и эксплуатации курортного комплекса, документы о реализации проекта строительства арендатор в материалы дела не представил.

С учетом изложенного суд округа пришел к выводу о том, что в заявленный период арендная плата за участок должна определяться с применением ставки, равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, ограниченного в обороте. Принимая во внимание, что арендатор перечислил истцу денежные средства в счет платежей по договору в размере, достаточном для погашения долга по арендной плате (исходя из ставки 1,5% от кадастровой стоимости) и неустойки, требования Департамента удовлетворению не подлежат.

Отклоняя доводы Департамента о необходимости осуществления расчета арендной платы в соответствии с пунктом 3.6.2 Порядка N 121 (в размере 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка), ввиду того, что земельный участок не предоставлялся ООО "Гелиос" в постоянное (бессрочное) пользование, и в силу положений пункта 2 статьи 3 Закона N 137-ФЗ пределы годового размера арендной платы установлены только для юридических лиц, обратившихся за переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на ранее предоставленные таким лицам участки, суд округа руководствовался следующим.

Спорный земельный участок сформирован за счет земельного участка, указанного в государственном акте серии КК-2 N 255000488. Из содержания приказов департамента от 03.10.2002 N 17-з и от 10.07.2002 N 6-з следует, что исходные земельные участки предоставлялись в аренду правопродшественникам общества в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования. Последующее предоставление в аренду земельного участка без указания на переоформление права не отменяет правовые последствия, возникшие в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования в отношении исходных земельных участков.

Необходимость изменения размера арендной платы в отношении спорного участка, в связи с переходом прав и обязанностей арендатора по названному

договору от одного юридического лица к другому, департаментом нормативно не обоснована, в том числе с учетом пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса, пунктов 1, 2 статьи 1 Гражданского кодекса, изложенной в определении от 01.10.2009 N 1129-О-О позиции Конституционного Суда Российской Федерации о недопустимости такого ограничительного толкования положений Закона N 137-ФЗ, которое приводило бы к нарушению закрепленного в статье 19 Конституции Российской Федерации принципа равенства, и к неравному подходу по отношению к субъектам права, в рассматриваемом случае, к арендаторам одного земельного участка, право постоянного (бессрочного) пользования на который переоформлено.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Гелиос» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова