

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-23934

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 февраля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Федерального агентства морского и речного транспорта на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 декабря 2024 г. по делу № А40-84326/2023 Арбитражного суда города Москвы,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Судоходная компания "Донинфлот" (далее также - ООО "СК "Донинфлот") обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Федеральному агентству морского и речного транспорта (далее также - Росморречфлот) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора от 26 августа 2022 г. N ЗД-36/11107 аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности с кадастровым номером 23:25:0101001:11, путем изложения пунктов 2.1, 4.4, 4.6, 4.7, 5.1, 5.1.1, 5.2.5, 5.3.1, 5.4.10, 5.4.16, 5.6, 6.4, 7.1.1, 7.2, 9.1, 9.2 в редакции протокола разногласий к договору; путем изложения пункта 4.3 договора в следующей редакции: "В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) стороны пришли к соглашению о том, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим с даты его заключения"; исключив пункт 17.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28 марта 2024 г. требования удовлетворены, разногласия урегулированы, на условиях, указанных в решении суда.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 июля 2024 г. решение от 28 марта 2024 г. отменено, исковые требования удовлетворены, разногласия урегулированы, на условиях, указанных в постановлении суда апелляционной инстанции.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 4 декабря 2024 г. постановление суда апелляционной инстанции от 11 июля 2024 г. изменено в части урегулирования разногласий по пункту 9.2 проекта договора от 26 августа 2022 г. № ЗД-36/11107, изложив его в следующей редакции: «9.2. Арендатору запрещается в период действия Договора осуществлять строительство новых объектов недвижимости без получения письменного согласия Арендодателя. Порядок проведения Арендатором работ по реконструкции объектов недвижимости, находящихся на Земельном участке, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».

В остальной части апелляционное постановление от 11 июля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не согласен с судебными актами суда апелляционной инстанции и суда округа в части регулирования разногласий пунктов 4.3 и 5.4.10 договора и Приложения №1 к договору.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не применены положения статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), закрепляющей принцип платности использования земли, в связи с чем распространение действие договора на период с 16 мая 2013 г. необходимо для получения от истца платежей за фактическое пользование земельным участком №11, поэтому пункт 4.3 договора и Приложение №1 к договору не подлежат изменению.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее - ЕГРН) от 14 сентября 2023г. в пределах земельного участка №11 площадью 65 900+/-90 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования :производственная база, почтовый адрес ориентира : Краснодарский край, район Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Бульварная, 33, расположены земельные участки со следующими кадастровыми номерами: 23:25:0101001:125, 23:25:0101001:124, 23:25:0101001:81, 23:25:0101001:105, 23:25:0101001:134, 23:25:0101001:87, 23:25:0101001:130, 23:25:0101001:128, 23:25:0101001:127, 23:25:0101001:138, 23:25:0101001:58, 23:25:0101001:140, 23:25:0101001:141, 23:25:0101001:86, 23:25:0101001:132, 23:25:0101001:143, 23:25:0101001:102, 23:25:0101001:85, 23:25:0101001:139, 23:25:0101001:71, 23:25:0101001:54, 23:25:0101001:80, 23:25:0101001:76, 23:25:0101001:146, 23:25:0101001:147, 23:25:0101001:109, 23:25:0101001:62, 23:25:0101001:89,

23:25:0101001:135, 23:25:0101001:53, 23:25:0101006:106, 23:25:0101001:111, 23:25:0101001:103, 23:2560101001:123, 23:25:0101001:79.

ООО «СК Донинфлот» владеет на праве собственности объектами недвижимости, осуществляет пользование земельным участком №11 с 2011г.

В статье 1 Земельного кодекса закреплён принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются арендная плата, земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость).

Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и земельным кодексом.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно статье 39.2 Земельного кодекса предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9-11 Земельного кодекса.

В силу пункта 2 статьи 9 Земельного кодекса Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Согласно пункту 5.2 Положения о Федеральном агентстве морского и речного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 июля 2004г. №371, Росморречфлот осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти в установленной пунктом 1 Положения сфере деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013г. №388 «О внесении изменений в Положение о Федеральном агентстве морского речного транспорта» в Положение включен пункт 5.4(1).5, в соответствии с которым Росморречфлот наделяется полномочием по осуществлению предоставления земельных участков, которые находятся в федеральной собственности в целях размещения объектов инфраструктуры морских портов, речных портов и инфраструктуры внутренних водных путей Российской Федерации. Данный пункт начал действовать с 16 мая 2013г.

Земельный участок №11 находится на территории морского порта Ейск, тем самым отнесен к собственности Российской Федерации.

Росморречфлот уполномочен предоставлять земельный участок в аренду. Распространение действия договора на отношения, возникшие до его заключения, а именно, на период с 16 мая 2013г. осуществлено с учетом необходимости оплаты истцом пользования земельным участком №11 и с учетом той даты, с которой Росморречфлот уполномочен на распоряжение земельным участком №11.

Арендные платежи, получаемые Росморречфлотом по договорам, являются бюджетными средствами и используются Росморречфлотом для исполнения возложенных на него функций, то есть оспариваемые положения договора в редакции арендодателя направлены на защиту интересов Российской Федерации, а также общественных интересов, выражающихся в финансировании деятельности Росморречфлота.

Согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса стороны вправе установить, что условия заключенного им договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

Суды апелляционной и кассационной инстанций неправоммерно урегулировали разногласия к договору, исключив из него пункт 5.4.10, который обеспечивал возможность Росморречфлоту реализовать свои полномочия, гарантирует использование имущества в морском порту по назначению.

Согласно части 2 статьи 31 Закона о морских портах передача в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с их целевым назначением в порядке, установленном Законом о морских портах, другими федеральными законами и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Росморречфлот как орган, уполномоченный на осуществление контроля за использованием по назначению имущества в морском порту, вправе установит в договоре обязанность арендатора по устранению улучшений за свой счет земельного участка №11, а также обязанность согласовать с Росморречфлотом строительство на земельном участке №11 новых объектов недвижимости.

Суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к обратному выводу, не применив нормы материального права, подлежащие применению, а именно, статью 615 Гражданского кодекса, статью 31 Закона о морских портах.

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, ООО "СК "Донинфлот" владеет спорными объектами недвижимости, находящимися на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101001:11, площадью 65900 +/- 90 кв. м, из земель населенных пунктов. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Бульварная, 33.

По информации, представленной ФГБУ "Администрация морских портов Азовского моря", земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101001:11 (далее также - земельный участок) расположен в границах морского порта Ейск, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2009 г. N 549-р, согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) земельный участок находится в собственности Российской Федерации.

Согласно пункту 1 Положения о федеральном агентстве морского и речного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 июля 2004 г. N 371 (далее - Положение), Росморречфлот является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере морского (включая морские порты, за исключением морских терминалов, предназначенных для комплексного обслуживания судов рыбопромыслового флота) и речного транспорта, а также функции по оказанию государственных услуг в области обеспечения транспортной безопасности в этой сфере.

На основании пункта 5.2 Положения Росморречфлот осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти в установленной пунктом 1 Положения сфере деятельности.

В силу пункта 5.3.11 Положения Росморречфлот организует в установленном порядке работу по изъятию, в том числе путем выкупа, и предоставлению земельных участков, резервированию земель и образованию земельных участков для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры морских портов, речных портов и инфраструктуры внутренних водных путей, включая заключение договоров с собственниками, правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, принятие решений о предварительном согласовании места размещения объектов, а также работу по регистрации соответствующих прав на указанные земельные участки и объекты.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013 г. N 388 "О внесении изменений в положение о Федеральном

агентстве морского и речного транспорта", а также пункту 5.4 (1).5 Положения с 16 мая 2013 г. Росморречфлот наделен полномочиями по предоставлению земельных участков, которые находятся в федеральной собственности.

Росморречфлот осуществляет полномочия по предоставлению земельных участков, являющихся собственностью Российской Федерации, расположенных в границах морского порта, или относящихся к земельным участкам речного порта или внутренних водных путей в аренду.

На основании абзаца 6 пункта 1 статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и статьи 17 Земельного кодекса Российской Федерации в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами.

В соответствии со статьей 87 Земельного кодекса, статьей 9 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации, статьями 4, 5, 6 и 32 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. N 261-ФЗ "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" морской порт является объектом федерального транспорта, находящимся в ведении федеральных органов исполнительной власти в области транспорта, следовательно, земельный участок в границах морского порта является федеральной собственностью.

Так как земельный участок находится на территории морского порта Ейск, он отнесен к собственности Российской Федерации в силу зарегистрированного права собственности на него со стороны Российской Федерации. Следовательно, Росморречфлот является уполномоченным юридическим лицом по предоставлению земельного участка на праве аренды.

13.09.2022 истец получил от ответчика проект договора от 26 августа 2022 г. N ЗД36/11107 аренды земельного участка.

22 сентября 2022 г. истец направил ответчику проект договора, подписанный на условиях протокола разногласий, вместе с сопроводительным письмом N 205 от 20 сентября 2022 г.

25 ноября 2022 г. истец получил от ответчика возражения на протокол разногласий от 25 ноября 2022 г.

При заключении договора между сторонами возникли разногласия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд.

Разрешая спор по существу, исследовав и оценив доводы сторон и собранные по делу доказательства в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом правильного распределения бремени доказывания, руководствуясь положениями Гражданского кодекса, в том числе статьями 125, 421, 425, 445, 446, 552, 606, 614, Земельного кодекса, в том числе статьями 1, 9, 22, 39.1, 65, разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" (далее-Постановление№49), в том числе в

пунктах 38 - 42, приняв во внимание, что при принятии решения об обязанности заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия этого договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445), установив разногласия, суд первой инстанции пришел к выводу об урегулировании разногласий на условиях, указанных в решении суда.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 АПК РФ, исследовав и оценив доводы сторон и собранные по делу доказательства, руководствуясь указанными выше нормами Гражданского кодекса, Земельного кодекса, разъяснениями, содержащимися в Постановлении № 49, отменил решение суда первой инстанции, урегулировав разногласия на условиях, указанных в постановлении суда апелляционной инстанции.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что пункт 4.3 договора и приложение № 1 к договору подлежат изложению в редакции ответчика, что распространение действия договора на период с 16 мая 2013 г. правомерно в связи с необходимостью получения от истца платежей за фактическое пользование земельным участком. Суд апелляционной инстанции верно указал, что, исходя из пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, статей 425, 433, 609 Гражданского кодекса, внесение в договор правила об обратной силе условий договора в принудительном порядке при отсутствии согласия истца (арендатора) является недопустимым, нарушает права истца.

Истец, как собственник объекта недвижимости, в силу статьи 552 Гражданского кодекса, статей 1, 35, 65 Земельного кодекса обязан вносить плату за землю, которая является регулируемой, в том числе при фактическом пользовании земельным участком, без оформления земельно-правовых отношений.

При этом ответчик не лишен права на предъявление требований к истцу о внесении платы за фактическое пользование земельным участком на основании статьи 1101 Гражданского кодекса, статей 1, 35, 65 Земельного кодекса с учетом разъяснений, изложенных в пункте 7 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», правовой позиции, изложенной в пункте 17 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1(2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018.

Суд кассационной инстанции, соглашаясь с выводом суда апелляционной инстанции в указанной части, исходил из следующего.

На основании статьи 425 Гражданского кодекса договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. В силу диспозитивности статьи 425 Гражданского кодекса в отсутствие выраженной воли арендатора на

включение в договор аренды условия договора о распространении его действия на ранее возникшие отношения не соответствует закону. Земельным кодексом Российской Федерации такого права арендодателю также не предоставлено.

Урегулировав разногласия по пункту 5.4.10 договора в редакции истца, суды указали, что редакция ответчика, согласно которой арендатор обязан устранить за свой счет улучшения земельного участка, произведенные без согласия арендодателя, по его письменному требованию, в силу статей 22,40,41 Земельного кодекса ограничивает право арендатора использовать земельный участок для осуществления своей деятельности, в связи с чем указанный пункт исключен из договора.

Суд кассационной инстанции также указал, что спорное положение не конкретизировано, не указано, какие конкретно улучшения земельного участка арендатор должен устранить за свой счет, произведенные без согласия арендодателя, с учетом того, что улучшения могут быть отдельными и неотделимыми (статья 623 Гражданского кодекса), некапитальными, например замощение, покрытие участка, и капитальными, например, строительство зданий, строений, сооружений (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Между тем улучшения земельного участка в виде строительства и реконструкции зданий отдельно урегулированы в оспариваемом заявителем исключении из договора пункта 9.2 договора.

Вместе с тем суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда первой и апелляционной инстанции в том, что положение пункта 9.2 договора, предложенное ответчиком, ограничивает возможность арендатора использовать земельный участок.

Изменяя постановления суда апелляционной инстанции в части урегулирования разногласий, возникших между сторонами договора при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 26 августа 2022 г. N ЗД-36/11107, по пункту 9.2 проекта договора, суд кассационной инстанции изложил его в следующей редакции:

"9.2. Арендатору запрещается в период действия Договора осуществлять строительство новых объектов недвижимости без получения письменного согласия Арендодателя. Порядок проведения Арендатором работ по реконструкции объектов недвижимости, находящихся на Земельном участке, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации."

При этом суд кассационной инстанции руководствовался пунктом 2 статьи 264 Гражданского кодекса, подпунктом 8 пункта 1 статьи 1, пунктом 2 статьи 7, статьями 39.7, 41 Земельного кодекса, разъяснениями, содержащимися в пунктах 18, 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке", указав, что в данном случае в договоре должна быть учтена воля собственника земельного участка, позиция Росморречфлота, осуществляющего полномочия по предоставлению земельных участков, являющихся собственностью Российской Федерации.

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 Федерального агентства морского и речного транспорта для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова