

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-20462

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 апреля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу акционерного общества «Дом.РФ» на решение Арбитражного суда города Москвы от 29 января 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 8 октября 2024 г. по делу № А40-97355/2022,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Смирнов Максим Александрович обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «Дом.РФ» (далее – Общество) о внесении следующих изменений в договоры от 17 декабря 2021 г. № 20/6453-21 и № 20/6454-21 купли-продажи объектов недвижимого имущества и аренды земельных участков:

- пункт 4.2.1 договора от 17 декабря 2021 г. № 20/6453-21 изложить в следующей редакции: «Срок аренды земельного участка составляет 49 (сорок девять) лет»;

- пункты 4.3.2 договоров от 17 декабря 2021 г. № 20/6453-21 и 20/6454-21 изложить в следующей редакции: «Размер арендной платы за земельный участок начиная с 17 декабря 2021 г. сумму, равную земельному налогу за этот земельный участок. Этот размер арендной платы применяется до снятия с земельного участка ограничений в его приватизации или до отмены или соответствующего изменения абзаца принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права в Основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582».

Арбитражный суд города Москвы решением от 22 ноября 2022 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2023 года, отказал в иске.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 25 июля 2023 г. отменил решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд города Москвы решением от 29 января 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 8 октября 2024 г., удовлетворил иск предпринимателя.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Дело 23 декабря 2024 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Общества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество на основании Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Закон № 161-ФЗ), выступая агентом Российской Федерации в отношении переданного ему федерального имущества для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, организовало и провело в электронной форме конкурс и аукцион по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества с одновременным предоставлением в аренду находящихся в

федеральной собственности земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, по адресу: город Кострома, улица Нижняя Дебря, 90.

В аукционной и конкурсной документациях содержалась информация об основаниях проведения конкурса, предмете конкурса (продажа объектов с одновременным предоставлением в аренду земельных участков), начальной цене объектов недвижимости, величине повышения цены объектов недвижимости, срок аренды земельных участков и размер арендной платы за них.

Согласно аукционной и конкурсной документации обоих лотов земельные участки, занятые продаваемыми объектами недвижимости, в силу статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) являются ограниченными в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность. В данной документации и приложенных к документации проектах договоров указаны срок аренды (3 и 7 лет) и фиксированные размеры арендной платы за земельные участки на период указанных сроков аренды двух участков.

На основании протоколов о результатах конкурса и аукциона в электронной форме от 10 декабря 2021 г. Общество и предприниматель, победитель аукционов, заключили договор от 17 декабря 2021 г. № 20/6453-21 купли-продажи здания и аренды земельного участка, на котором здание расположено, договор от 17 декабря 2021 г. № 20/6454-21 купли-продажи 13 объектов недвижимого имущества и аренды земельного участка, на котором данные объекты расположены.

Договоры заключены в соответствии с конкурсной документацией.

По условиям договора № 20/6454-21 Общество обязалось передать предпринимателю в собственность 13 объектов недвижимости и во временное владение и пользование земельный участок площадью 15 810 кв. м с кадастровым номером 44:27:04019:386, занятый объектами недвижимости.

Согласно пункту 4.2.1 срок аренды земельного участка составляет 3 (три) года.

Истечение срока аренды является основанием для подготовки Обществом предложения для рассмотрения межведомственным коллегиальным органом, предусмотренным Законом № 161-ФЗ, о прекращении его полномочий агента Российской Федерации в отношении указанного земельного участка. После прекращения полномочий Общества в качестве агента Российской Федерации в отношении данного участка условия и порядок дальнейшего пользования предпринимателем земельным участком определяются органом государственной власти, наделенным полномочиями по распоряжению находящимся в федеральной собственности земельным участком в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса (пункт 4.2.3 договора).

В пункте 4.3.2 договора указано, что размер арендной платы определен в протоколе аукциона - 57 руб. 80 коп. за 1 кв. м площади земельного участка в год, что составляет 913 818 руб. за весь участок в год. Арендная плата не подлежит изменению в течение срока аренды (три года).

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В соответствии с условиями договора № 20/6453-21 Общество обязалось передать предпринимателю в собственность объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, и во временное владение и пользование земельный участок площадью 2421 кв. м с кадастровым номером 44:27:04019:387, занятый этим объектом недвижимости.

Согласно пункту 4.2.1 срок аренды земельного участка составляет 7 (семь) лет.

Истечение срока аренды является основанием для подготовки Обществом предложения для рассмотрения межведомственным коллегиальным органом, предусмотренным Законом № 161-ФЗ, о прекращении его полномочий агента Российской Федерации в отношении указанного земельного участка. После прекращения полномочий Общества в качестве агента Российской Федерации в отношении данного участка условия и порядок дальнейшего пользования предпринимателем земельным участком определяются органом государственной власти, наделенным полномочиями по распоряжению находящимся в федеральной собственности земельным участком в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса (пункт 4.2.3 договора).

Размер арендной платы определен в протоколе - 83 руб. 90 коп. за 1 кв. м площади земельного участка в год, что составляет 203 121 руб. за весь участок в год. Арендная плата не подлежит изменению в течение срока аренды (пункт 4.3.2 договора).

Пунктами 5.2.1 договоров предусмотрена обязанность покупателя объектов недвижимости и арендатора земельных участков уплатить цену объектов и вносить арендную плату в соответствии со статьей 4.3 договоров, в которой регламентированы правила внесения и размер арендной платы за земельные участки.

Согласно пунктам 6.1 и 6.3 договора № 20/6453-21 условиями конкурса являлось проведение покупателем работ по сохранению объекта недвижимого имущества - объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, - памятник «Дом жилой Ознобихина Ф.М. (Третьякова И.П)», в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с охранным обязательством. Срок выполнения условий конкурса составляет 7 (семь) лет с даты регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к предпринимателю.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Предприниматель, полагая, что срок аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:04019:387 (под зданием памятника) должен составлять 49 (сорок девять) лет, а размер арендной платы за земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:04019:386, 44:27:04019:387, ограниченные в обороте и занятые объектами недвижимости, не должен превышать размер земельного налога, направил Обществу предложение о заключении дополнительных соглашений к договорам от 17 декабря 2021 г.

№ 20/6453-21 и 20/6454-21 купли-продажи объектов недвижимого имущества и аренды земельных участков.

Общество письмом от 12 апреля 2022 г. отказало во внесении изменений в заключенные по результатам конкурса и аукциона договоры.

Предприниматель полагая, что отказ Общества не соответствует требованиям земельного и гражданского законодательства, нарушает его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 421, 432, 434, 435, 438, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 39.6, 39.7, 39.20 Земельного кодекса, Закон № 161-ФЗ, 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, пришли к выводу об обоснованности иска предпринимателя.

Суды исходили из следующего.

По условиям договоров предприниматель одновременно с приобретением в собственность объектов недвижимого имущества приобрел право аренды на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости.

Предметов торгов аукциона являлась цена объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, поэтому к спорным правоотношениям подлежат применению положения части 3 статьи 16.4 Закона № 161-ФЗ, согласно которым граждане, юридические лица, имеющие в собственности объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках единого института развития, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, приобретают права на эти земельные участки в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.1 части 5 статьи 16.1, статьей 16.5 данного Закона.

Согласно принципу № 7 Основных принципов арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из принципа 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.

Таким образом, при заключении спорных договоров в части аренды земельных участков, ограниченных в обороте, арендная плата неправомерно

определена в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 16.1 Закон № 161-ФЗ и не подлежала обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Поскольку размер арендной платы, установленный продавцом, и срок аренды земельного участка, указанный в договоре № 20/6453-21, не соответствуют действующему законодательству, требования истца об изменении условий договоров аренды подлежат удовлетворению.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанции норм материального и процессуального права, просит отменить обжалуемые судебные акты.

Общество указывает следующее.

В рамках реализации агентских полномочий Общество приняло решение о проведении в электронной форме аукциона и конкурса по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества с одновременным предоставлением в аренду земельных участков, занятых указанными объектами недвижимости.

В отношении зданий была установлена начальная цена (п. 3 протоколов) с шагом ее повышения (п. 4 протоколов), в отношении размера арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания, была установлена твердая, фиксированная сумма без возможности торга по ее размеру (п. 5, 6 протоколов), определенная на основании рыночной оценки.

Согласно протоколам от 10 декабря 2021 г. победителем аукциона признан предприниматель, как участник, предложивший наибольшую цену за покупку объектов недвижимого имущества (зданий).

Податель жалобы считает, что у судов не было предусмотренных пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса оснований для внесения изменений в спорные договоры, заключенные в соответствии с условиями аукционной и конкурсной документацией.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора одной из сторон, в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Истец не указал, в чем выразилось существенное нарушение со стороны Общества при исполнении договоров, и чего был лишен истец из того, на что он рассчитывал при заключении договоров.

Суды, удовлетворяя требования предпринимателя, сделали вывод о том, что размер арендной платы, установленный ответчиком, и срок договоров аренды не соответствуют действующему законодательству, в том числе

Основным принципам, то есть посчитали, что договоры являются недействительными (статья 168 Гражданского кодекса). Между тем такой вывод не свидетельствует о наличии предусмотренных статьей 450 Гражданского кодекса оснований для внесения изменений в спорные договоры, заключенные в соответствии с условиями аукционной документацией.

Податель жалобы указывает, что предприниматель, подавая заявку на участие в аукционе и конкурсе, выразил согласие со всеми условиями проводимых торгов, а также с текстом проектов договоров купли-продажи объектов недвижимости и аренды земельных участков. Более того, после победы на торгах истец подписал указанные договоры, чем еще раз подтвердил свое согласие с их содержанием.

По мнению заявителя, если истец не согласен с содержанием договоров, ему следовало либо отказаться от участия в аукционе и конкурсе по заключению договоров, либо обращаться с требованиями о признании недействительными торгов и договоров, что было бы надлежащим способом защиты права истца и соответствовало бы правовому обоснованию и обстоятельствам, приведенным истцом в иске.

Однако требований о признании недействительными торгов и договоров, в которых установлен срок аренды и фиксированный размер арендной платы за пользование земельными участками, истцом не заявлено.

Между тем, как полагает податель жалобы, предприниматель намеренно не заявлял таких требований, поскольку в случае их удовлетворения Общество должно было бы провести торги заново. Очевидно, что все участники торгов заранее знали бы об измененном (уменьшенном) размере арендной платы и существенно более длительном сроке аренды (вместо 3 и 7 лет – 49 лет) и могли бы учесть это в рамках своих предложений о стоимости приобретения объектов недвижимости, что было бы явно невыгодно истцу, поэтому истец пытается избежать такой конкуренции, заявив требования об изменении отдельных положений договоров.

Заявитель полагает, что при таких обстоятельствах поведение истца, пытающегося в судебном порядке изменить положения договоров, заключенных на торгах, с содержанием которых истец неоднократно соглашался путем подачи заявки на участие в торгах и заключения самих договоров, не соответствует критерию добросовестного. Напротив, такое поведение направлено на извлечение более выгодной ситуации, когда истец получит без какой-либо конкуренции существенно более выгодные для себя условия по меньшему размеру арендной платы и длительному сроку аренды.

В соответствии с пунктом 8 статьи 448 Гражданского кодекса условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- по основаниям, установленным законом;
- в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);

- по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Податель жалобы обращает внимание на то, что информация о размере фиксированной арендной платы за пользование земельными участками и сроке аренды отражена в аукционной и конкурсной документации и протоколах, то есть была доведена до неограниченного круга лиц, включая участников торгов, в том числе не ставших их победителями. Несмотря на то, что в отношении размера арендной платы участники торгов не могли давать свои ценовые предложения, это не отменяет факт заключения рассматриваемых договоров по результатам торгов.

Поскольку условия договоров о размере арендной платы земельного участка и сроке аренды являются существенными условиями (статья 22 Земельного кодекса), то положения статьи 448 Гражданского кодекса категорически запрещают изменение таких условий, в связи с чем заявленные требования истца не могли быть удовлетворены.

По мнению заявителя, вывод судов о том, что победитель торгов вправе требовать изменения условий договоров за исключением тех, в отношении которых участники торгов делали ставки, не соответствует законодательству о защите конкуренции (Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и положениям статьи 448 Гражданского кодекса, так как позволяет победителю торгов изменять в судебном порядке в лучшую для себя сторону отдельные существенные условия заключенного на торгах договора, которые повлияли бы на итоговые ставки участников торгов, создает несправедливое преимущество истцу по отношению к лицам, которые оценивали свое желание (намерение) участвовать в конкурсе и аукционе исходя из приведенного в извещениях срока аренды и размера арендной платы за земельные участки.

Кроме того, Общество указывает, что в соответствии с условиями договоров истечение сроков аренды земельных участков является основанием для подготовки Обществом предложения для прекращения своих полномочий агента Российской Федерации в отношении данных участков.

По мнению заявителя, удовлетворяя иск и изменяя установленный договорами срок аренды до 49 лет, суды по сути отсрочили срок прекращения агентских полномочий Общества в отношении данного участка и лишили Федеральное агентство по управлению имуществом (далее – Росимущество) права на получение арендной платы за землю после истечения установленного конкурсной документацией и договором срока аренды и полномочий Общества.

Данное обстоятельство в свою очередь связано с тем, кто является получателем арендной платы. В силу Закона № 161-ФЗ в период действия Общества как агента Российской Федерации в отношении переданных ему объектов недвижимости и земельных участков арендная плата перечисляется на счет Общества.

После истечении указанного в договоре срока (7 лет) полномочия Общества как агента по решению специальной комиссии прекращаются, арендодателем становится Росимущество и арендная плата подлежит

перечислению в федеральный бюджет с учетом ставок, установленных нормативными правовыми актами, определяющими плату за землю.

Суды также не учли, что договор от 17 декабря 2021 г. № 20/6453-21 заключен по результатам конкурса в отношении объекта культурного наследия сроком аренды на 7 лет и не мог быть продлен до 49 лет, так как данный срок аренды соответствует сроку выполнения условий конкурса – 7 лет, установленный в пункте 6.3 договора в соответствии с правилами пункта 6 статьи 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества» при приватизации объектов культурного наследия.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами трех инстанции норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу акционерного общества «Дом.РФ» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 27 мая 2025 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева