

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-1291

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 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 5 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13 декабря 2024 г. по делу № А40-4961/2024,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Вавилон Групп» (далее – общество «Вавилон Групп») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «Дом.РФ» (далее – общество «Дом.РФ») о внесении изменений в договор от 11 августа 2023 г. № 20/5863- 23 (купли-продажи объекта недвижимого имущества и аренды земельного участка), а именно: пункт 4.3.2 договора изложить в следующей редакции: «Размер арендной платы с 26 октября 2023 г. составляет 0,3 % от кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 44:27:040104:24 в год (НДС не облагается). С 26 октября 2023 г. размер арендной платы составляет 54 247 руб. 66 коп.».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Федеральная антимонопольная служба.

Арбитражный суд города Москвы решением от 5 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного

апелляционного суда от 27 сентября 2024 г. и Арбитражного суда Московского округа от 13 декабря 2024 г., иск удовлетворил.

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

Дело 3 апреля 2025 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> 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 «Дом.РФ» 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 «Дом.РФ» 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 аукцион по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества с одновременным предоставлением в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, по адресу: город Кострома, проспект Текстильщиков, д. 14.

В аукционной документации содержалась информация об основаниях проведения аукциона, его предмете (продажа объекта с одновременным предоставлением в аренду земельного участка), начальной цене объекта недвижимости, величине повышения цены объекта недвижимости и размере арендной платы за земельный участок.

Согласно аукционной документации земельный участок, занятый продаваемым объектом недвижимости, в силу статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) ограничен в обороте и не может быть предоставлен в частную собственность. В данной документации и приложенном к ней проекте договора указаны срок аренды (3 года) и фиксированный размер арендной платы за земельный участок на данный период аренды участка.

На основании протокола о результатах аукциона в электронной форме от 4 августа 2023 г. общество «Вавилон Групп», победитель аукциона, заключило единый договор от 11 августа 2023 г. № 20/5863-23 купли-продажи нежилого здания и аренды земельного участка, на котором здание расположено.

Договор заключен в соответствии с аукционной документацией.

По условиям договора общество «Дом. РФ» обязалось передать обществу «Вавилон Групп» в собственность нежилое здание с кадастровым номером 44:27:040104:47, именуемое общежитием, и во временное владение и пользование земельный участок площадью 2673,89 кв. м с кадастровым номером 44:27:040104:24, занятый объектом недвижимости.

Согласно пункту 4.2.1 срок аренды земельного участка составляет 3 года.

Истечение срока аренды является основанием для подготовки обществом «Дом.РФ» 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 «Дом.РФ» в качестве агента Российской Федерации в отношении данного участка условия и порядок дальнейшего пользования обществом «Вавилон Групп» 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 - 357 руб. 65 коп. за 1 кв. м площади земельного участка в год, что составляет 956 316 руб. за весь участок в год. Арендная плата не подлежит изменению в течение срока аренды (3 года).

Пунктом 5.2.1 договора предусмотрена обязанность покупателя объекта недвижимости и арендатора земельного участка уплатить цену объекта и вносить арендную плату в соответствии со статьей 4 договора, в которой регламентированы правила внесения и размер арендной платы за земельный участок.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Общество «Вавилон Групп», полагая, что размер арендной платы за земельный участок, который ограничен в обороте и занят объектом недвижимости, не должен превышать размер земельного налога, направил обществу «Дом.РФ» предложение о внесении изменений в договор от 11 августа 2023 г. № 20/5863-23 купли-продажи объекта недвижимого имущества и аренды земельного участка.

Общество письмом от 22 декабря 2023 г. отказало во внесении изменений в заключенный по результатам торгов договор.

Общество «Вавилон Групп», полагая, что отказ общества «Дом.РФ» не соответствует требованиям земельного и гражданского законодательства, нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 421, 432, 434, 435, 438, 445, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 39.6, 39.7 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 общества «Вавилон Групп».

Суды исходили из следующего.

На основании договора № 20/5863-23 общество «Вавилон Групп» одновременно с приобретением в собственность объекта недвижимого имущества приобрело право аренды земельного участка, на котором этот объект расположен.

Подпунктом 35 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка в соответствии с Законом № 161-ФЗ.

При заключении спорного договора в части аренды земельного участка, ограниченного в обороте, арендная плата не являлась результатом торгов и подлежала определению по правилам статьи 39.7 Земельного кодекса с учетом положений Основных принципов.

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.

Так как спорный земельный участок ограничен в обороте, при исчислении арендной платы следует учитывать размер земельного налога, установленного в отношении земельных участков, расположенных в том же муниципальном образовании и используемых в сходных целях (пункт 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации, далее – Налоговый кодекс).

С учетом положений статьи 394 Налогового кодекса и решения Думы города Костромы от 20 октября 2005 г. № 84 «Об установлении земельного налога на территории города Костромы» (далее – решение № 84) земельный налог в отношении земельного участка с кадастровым номером 44:27:040104:24, предназначенного для эксплуатации общежития, должен составлять 0,3% кадастровой стоимости в год.

Размер арендной платы, установленный продавцом в договоре № 20/5863-23, не соответствует действующему законодательству, поэтому в силу положений статей 450 и 452 Гражданского кодекса истец вправе требовать внесения изменений в спорный договор в части условия, определяющего размер арендной платы.

При этом суды отклонили довод ответчика о невозможности в силу статьи 448 Гражданского кодекса внесения изменений в договор аренды, заключенный по итогам торгов, поскольку арендная плата за земельный участок не являлась предметом торгов, такой договор мог быть заключен с собственником объекта недвижимости без проведения публичных процедур.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе общество «Дом.РФ», ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанции норм материального и процессуального права, просит отменить обжалуемые судебные акты.

Податель жалобы в числе прочих доводов указывает следующее.

В рамках реализации агентских полномочий общество «Дом.РФ» приняло решение о проведении в электронной форме аукциона по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества с одновременным предоставлением в аренду земельного участка, занятого указанным объектом недвижимости.

В отношении здания была установлена начальная цена (п. 3 протокола) с шагом ее повышения (п. 4 протокола), в отношении размера арендной платы за земельный участок, на котором расположено здание, была установлена твердая, фиксированная сумма без возможности торга по ее размеру (п. 7 протокола), определенная на основании рыночной оценки.

Согласно протоколу от 4 августа 2023 г. победителем аукциона признано общество «Вавилон Групп», как участник, предложивший наибольшую цену за покупку объекта недвижимого имущества (здания).

Податель жалобы считает, что у судов не было предусмотренных пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса оснований для внесения изменений в спорный договор, заключенный в соответствии с условиями аукционной 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 «Дом.РФ» при исполнении договора, и чего был лишен истец из того, на что он рассчитывал при заключении договора.

Законность включения на стадии проведения аукциона и заключения спорного договора условия о размере арендной платы не может являться предметом спора в рамках применения положений пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса, а относится к вопросу применения положений статьи 168 того же Кодекса.

Суды, удовлетворяя требования истца, сделали вывод о том, что размер арендной платы, установленный ответчиком, не соответствуют действующему законодательству, в том числе Основным принципам, то есть посчитали, что договор являются недействительным (статья 168 Гражданского кодекса). Между тем такой вывод не свидетельствует о наличии предусмотренных статьей 450 Гражданского кодекса оснований для внесения изменений в спорный договор, заключенный в соответствии с условиями аукционной документацией.

Податель жалобы указывает на то, что общество «Вавилон Групп», подавая заявку на участие в аукционе и конкурсе, выразило согласие со всеми условиями проводимых торгов, а также с текстом проекта договора купли-продажи объекта недвижимости и аренды земельного участка. Более того, после победы на торгах истец подписал указанный договор, чем еще раз подтвердил свое согласие с его содержанием.

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

Однако требования о признании недействительными торгов и договора, в котором установлен фиксированный размер арендной платы за пользование земельным участком, истцом не заявлено.

Между тем, как полагает податель жалобы, общество «Вавилон Групп» намеренно не заявило такое требование, поскольку в случае его удовлетворения общество «Дом.РФ» должно было бы провести торги заново. Очевидно, что все участники торгов заранее знали бы об измененном (уменьшенном) размере арендной платы и могли бы учесть это в рамках своих предложений о стоимости приобретения объекта недвижимости, что было бы явно невыгодно истцу, поэтому истец пытается избежать такой конкуренции, заявив требования об изменении одного условия договора.

Заявитель полагает, что при таких обстоятельствах поведение истца, пытающегося в судебном порядке изменить положения договора, заключенного на торгах, с содержанием которого истец неоднократно соглашался путем подачи заявки на участие в торгах и заключения самого договора, 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.

Общество «Дом.РФ» считает, что у судов не было предусмотренных пунктом 8 статьи 448 Гражданского кодекса оснований, в силу которых допустимо изменение условий договора, заключенного по результатам торгов, тем более существенного условия о размере арендной платы земельного участка.

Податель жалобы обращает внимание на то, что информация о размере фиксированной арендной платы за пользование земельным участком отражена в аукционной и конкурсной документации и протоколе, 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 рассматриваемого договора по результатам торгов.

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 извещении размера арендной платы за земельный участок.

Кроме того, общество «Дом.РФ» полагает, что суды неправомерно применили к спорным правоотношениям положения статьи 394 Налогового кодекса и решение № 84, установив арендную плату в размере ставки земельного налога для общежитий (0,3% кадастровой стоимости земельного участка). Суды не учли, что положениями приведенной нормы Налогового кодекса и нормативного правового акта муниципального образования установлена льготная ставка для земельных участков, занятых жилищным фондом, в то время как общество «Вавилон Групп» на основании спорного договора приобрело здание, которое не используется под общежитие, предоставлено в собственность с назначением «нежилое».

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами трех инстанций 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 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> 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 кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 27 мая 2025 года на 12 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