

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-1291

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-4961/2024

Резолютивная часть определения объявлена 27 мая 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 5 июня 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Вавилон Групп» Рыжова В.А. (доверенность от 14 ноября 2023 г.), акционерного общества «Дом.РФ» Гайдамашевой И.К. (доверенность от 13 декабря 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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 постановлением 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.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2025 г. жалоба общества «Дом.РФ» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Вавилон Групп» просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Федеральная антимонопольная служба направила в Верховный Суд Российской Федерации отзыв на кассационную жалобу, в котором указала, что изменение условий договора, заключенного по результатам торгов, может свидетельствовать о нарушении Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также просила рассмотреть кассационную жалобу без участия ее представителя.

В судебном заседании представитель общества «Дом.РФ» поддержал доводы жалобы, а представитель общества «Вавилон Групп» - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее - Правительственная комиссия),

приняла решение, оформленное протоколом от 27 октября 2022 г. № 4, о признании целесообразным совершение обществом «Дом.РФ» юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 12.2 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) в отношении находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 2673,89 кв. м с кадастровым номером 44:27:040104:24 с расположенным на нем и находящимся в федеральной собственности объектом недвижимости по адресу: город Кострома, проспект Текстильщиков, д. 14.

Правительственная комиссия указала, что Федеральному агентству по управлению государственным имуществом необходимо в предусмотренные Законом № 161-ФЗ порядке и сроки принять следующие решения: о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Костромской государственной университет» (далее – Учреждение) на указанный земельный участок; об изъятии находящегося в федеральной собственности расположенного на участке объекта недвижимости, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением; о передаче единому институту развития (обществу «Дом.РФ») указанного недвижимого имущества для совершения сделок в качестве агента Российской Федерации.

Правительственная комиссия также указала обществу «Дом.РФ» на необходимость осуществить в отношении недвижимого имущества действия, предусмотренные пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ; перечислить в соответствии с пунктом 1 части 4.3 статьи 12 Закона № 161-ФЗ на счет Учреждения денежные средства в размере 30 % от реализации данного имущества.

Общество «Дом.РФ» во исполнение решения Правительственной комиссии и в соответствии с Законом № 161-ФЗ 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, который не подлежит изменению в течение трех лет.

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.

В пункте 3.1 договора указано, что цена объекта недвижимости (здания) составляет 72 543 500 руб.

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).

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.

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. 76 коп. за весь участок в год. Арендная плата не подлежит изменению в течение срока аренды (3 года).

Пунктами 3.2.2 и 4.3.4 договора установлена обязанность общества «Вавилон Групп» перечислить 30 % цены здания (21 763 050 руб.) и 30 % арендной платы в адрес Учреждения, в пользовании которого находилось данное имущество.

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, направило обществу «Дом.РФ» предложение о внесении изменений в договор от 11 августа 2023 г. № 20/5863-23.

Общество «Дом.РФ» 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 настоящим иском.

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 вносить изменения 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.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Результатом таких торгов является заключение договора с лицом, отвечающим всем требованиям документации о таких торгах и признанным их победителем.

Организация и порядок проведения торгов определены в статье 448 Гражданского кодекса.

Особенность заключения договора на торгах состоит в том, что его условия формируются с учетом условий, определенных организатором торгов и зафиксированных в извещении об их проведении (пункт 3 статьи 448 Гражданского кодекса), и лучшего условия о цене, сформулированного участником торгов в заявке (пункт 4 статьи 447 Гражданского кодекса).

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

Условия аукционной документации с приложенным проектом договора содержали информацию, касающуюся платы за публичный земельный участок, ограниченный в обороте, на котором расположен продаваемый объект

недвижимости, в твердом, фиксированном размере на определенный срок, которая не подлежала изменению до истечения указанного в договоре срока аренды.

Информация о размере фиксированной арендной платы за пользование земельным участком и сроке аренды, отраженная в аукционной документации и протоколе, была доведена до неограниченного круга лиц, включая участников торгов. Общий размер платы по заключаемому договору учитывался субъектами предпринимательской деятельности при принятии решения об участии в торгах.

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.

Размер платы за аренду земли фактически является частью цены договора в целом, предложенной в аукционной документации, и после проведения аукциона, заключения с победителем торгов с такими условиями цена договора на определенный в договоре срок не подлежит изменению.

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

Общество «Вавилон Групп» до начала торгов было ознакомлено с аукционной документацией, которая содержала сведения о начальной минимальной цене объекта недвижимости с шагом ее повышения и твердой, фиксированной суммой арендной платы за земельный участок на срок, указанный в документации и проекте договора, без возможности торга по ее размеру.

Подписав договор от 11 августа 2023 г. купли-продажи объекта недвижимого имущества и аренды земельного участка, условия которого соответствуют аукционной документации и протоколу торгов, общество «Вавилон Групп» приняло на себя, в том числе обязательство вносить за земельный участок в течение 3 лет ежегодную арендную плату в размере 956 316 руб. 76 коп.

Свобода сторон по изменению условий договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, ограничена в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Закона № 161-ФЗ продажа федерального недвижимого имущества, переданного обществу «Дом.РФ» как агенту Российской Федерации для совершения юридических и иных действий, допустима способами, предусмотренными Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Согласно подпунктам 2 и 4 пункта 1 статьи 13 данного Закона продажа государственного или муниципального имущества осуществляется на аукционе и конкурсе.

В пункте 8 статьи 448 Гражданского кодекса предусмотрено, что условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение

в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами: 1) по основаниям, установленным законом; 2) 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); 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Таким образом, условия договора, заключенного по результатам торгов, могут быть изменены сторонами, только если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Данные требования призваны гарантировать отсутствие необоснованных экономических преимуществ победителям торгов при осуществлении предпринимательской деятельности с использованием государственного или муниципального имущества (решение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2019 г. № АКПИ19-569).

При таком положении вывод судов о наличии у общества «Вавилон Групп» права требовать внесения изменений в спорный договор со ссылкой на то, что право аренды публичного земельного участка приобретено не на торгах, так как размер арендной платы за земельный участок не был предметом торгов, в связи с чем арендная плата является регулируемой и подлежала установлению в размере земельного налога, противоречит приведенным положениям гражданского законодательства.

В данном случае требование истца направлено на изменение предусмотренного аукционной документацией фиксированного размера годовой арендной платы за публичный земельный участок, что не допустимо, поскольку договор по результатам торгов должен быть заключен на условиях, указанных в аукционной документации. При этом общество «Вавилон Групп» не привело доказательств наличия указанных в пункте 8 статьи 448 Гражданского кодекса оснований для изменения условия договора, в том числе возникшего в связи с изменением законодательства после заключения данного договора.

По сути, истец оспаривает законность включения на стадии проведения аукциона и заключения договора положений о размере арендной платы за земельный участок. Между тем вопрос о законности указанного условия не может быть предметом спора по иску о внесении изменений в договор со ссылкой на пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса.

В пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса определено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения

торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

В данном случае общество «Вавилон Групп», как участник торгов, который считает условия определения размера арендной платы за пользование спорным земельным участком не соответствующими действующему законодательству, до проведения торгов было вправе оспорить аукционную документацию, а после проведения торгов в силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса вправе оспорить в целом торги и договор, заключенный с ним по его результатам.

Поскольку общество «Вавилон Групп», ознакомленное с аукционной документацией, заключило договор купли-продажи продажи объекта недвижимого имущества и аренды земельного участка, требование, направленное на внесение изменений в договор со ссылкой на несоответствие закону условия о цене, определенного при заключении договора, не подлежит удовлетворению.

Иной подход нарушает требования пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса о недопущении изменения договора, которое влияет на его условия, имевшие существенное значение для определения как цены на торгах, так и победителя торгов, и ставит в неравное положение участников торгов.

Таким образом, суды, изменив условие договора и уменьшив цену договора, сформированную в аукционной документации, нарушили требования приведенных норм Гражданского кодекса.

Изменение условий договора в сторону уменьшения размера платы в пользу одного из участников торгов влечет также нарушение прав иных участников гражданского оборота, поскольку фактически предоставляет преимущество отдельному хозяйствующему субъекту в виде получения предмета торгов на значительно более выгодных условиях, чем содержащиеся в аукционной документации, с учетом того, что при установлении в аукционной документации размера арендной платы в испрашиваемом истцом размере круг лиц, заинтересованных в участии в торгах, мог быть иным.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 5 июня 2024 г., постановление апелляционного суда от 27 сентября 2024 г. и постановление суда округа от 13 декабря 2024 г. приняты с существенным нарушением норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ обжалуемые судебные акты следует отменить, а в удовлетворении иска общества «Вавилон Групп» - отказать.

В связи с принятием настоящего определения и отказом обществу «Вавилон Групп» в иске по правилам статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные обществом «Дом.РФ» на уплату государственной пошлины за подачу апелляционной и кассационных жалоб в сумме 133 000 руб., подлежат взысканию в пользу ответчика с проигравшей стороны.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Вавилон Групп» отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Вавилон Групп» в пользу акционерного общества «Дом.РФ» 133 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной и кассационных жалоб.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова