

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-2979

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-69563/2023

Резолютивная часть определения объявлена 14 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 21 августа 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 Департамента городского имущества города Москвы Погосян М.Я. (доверенность от 22 декабря 2024 г.), Бушуева Б.А. (доверенность от 22 декабря 2024 г.), акционерного общества «Европейская экономическая компания» Медянцева О.П. (доверенность от 9 января 2025 г.), Фоминой Н.А. (доверенность от 9 января 2025 г.), Коробейникова Е.Н. (доверенность от 1 августа 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 9 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 января 2025 г. по делу № А40-69563/2023,

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к акционерному обществу «Европейская экономическая компания» (далее - Общество) о взыскании

1 698 287 руб. 84 коп. задолженности по договору от 31 мая 2007 г. аренды земельного участка за период с 1 апреля 2022 г. по 31 марта 2023 г. и 97 638 руб. 91 коп. пеней.

Арбитражный суд города Москвы решением от 20 мая 2024 г. взыскал с Общества 1 562 503 руб. 54 коп. долга и 87 508 руб. 67 коп. пеней, в остальной части иска отказал.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 9 сентября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30 января 2025 г., отменил решение от 20 мая 2024 г., взыскал с Общества 10 904 руб. 05 коп. долга и 619 руб. 97 коп. пеней, в остальной части иска отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть постановления апелляционного и окружного судов в кассационном порядке.

Определением от 30 июня 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании представители Департамента поддержали доводы жалобы, просили отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции, считая правильным вывод суда о необходимости рассчитывать арендную плату за участок по ставке 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка, установленной решением суда общей юрисдикции по состоянию на 1 января 2021 г.

Представители Общества поддержали доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 постановлений апелляционного и окружного судов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество на основании охранно-арендного договора от 15 июля 2002 г. является арендатором здания – памятника площадью 1898,7 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Мясницкая ул., д. 7, стр. 1, на срок до 18 января 2049 г.

Согласно пункту 1 данного договора здание предоставлено в аренду под административные цели, общественное питание и торговлю (с учетом дополнительного соглашения от 22 июля 2002 г.).

Пунктами 9 и 21 охранно-арендного договора предусмотрено, что в арендную плату за пользование зданием не входит арендная плата за пользование земельным участком, поэтому арендатор обязан в месячный срок заключить с уполномоченным органом договор на аренду земельного участка под зданием – памятником.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 31 мая 2007 г. заключили договор аренды части (площадью 730 кв.м) земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001036:51 по адресу: Москва, Мясницкая ул., д. 7, стр. 1, для эксплуатации указанного здания на срок до 11 ноября 2029 г.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Размер, порядок внесения и изменения арендной платы определены в разделе 3 договора и приложении № 1, являющемся составной и неотъемлемой частью данного договора.

В приложении № 1 указано, что арендная плата рассчитывается на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее – Постановление № 273-ПП) с применением ставки 1,5 % от кадастровой стоимости.

Согласно пункту 3.1 договора аренды участка и пункту 3.2 приложения № 1 к данному договору арендная плата за землю подлежит уплате арендатором ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего внесению за соответствующий расчетный период.

Департамент, указывая на то, что Общество в период с 1 апреля 2022 г. по 31 марта 2023 г. не заплатило за аренду земельного участка, обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с Общества задолженности по арендной плате, рассчитанной на основании Постановления № 273-ПП исходя из цели предоставления участка в аренду и вида его разрешенного использования, и пеней.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 309, 310, 330, 424, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Постановлением № 273-ПП, приняв во внимание, что вступившим в законную силу решением Московского городского суда от 5 октября 2023 г. по делу № 3а-3068/2023 установлена кадастровая стоимость исходного земельного участка по состоянию на 1 января 2021 г. в размере 910 081 428 руб., пришел к

выводу об обоснованности иска Департамента в части взыскания с арендатора 1 562 503 руб. 54 коп. задолженности по арендной плате, рассчитанной по ставке 1,5 % от указанной кадастровой стоимости, и 87 508 руб. 67 коп. пеней.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 20 мая 2024 г. и удовлетворил иск Департамента в части взыскания с Общества 10 904 руб. 05 коп. долга и 619 руб. 97 коп. пеней, в остальной части иска отказал.

Апелляционный суд исходил из следующего.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и данным Законом.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли историко-культурного назначения (подпункт 4 пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса).

В соответствии со статьей 99 Земельного кодекса к землям историко-культурного назначения относятся земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры).

Согласно пункту 14 приложения № 1 к Постановлению № 273-ПП за земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, ставка арендной платы установлена в размере 0,01 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Спорный земельный участок расположен в границах «Территория особого режима использования: заповедная территория № 6 «Большая Лубянка - Сретенка». Охранная зона памятника истории и культуры № 49» и предоставлен Обществу в аренду для эксплуатации здания, являющегося объектом культурного наследия, памятником истории и культуры, который находится в аренде ответчика.

Поскольку Постановлением № 273-ПП принята специальная норма, которая устанавливает ставку арендной платы 0,01 % от кадастровой стоимости за земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, при расчете арендной платы за участок, находящийся в аренде Общества, надлежит применять данную ставку, независимо от фактического вида использования Обществом расположенного на участке здания.

Арендная плата исходя из указанной ставки и задолженность ответчика за период с 1 апреля 2022 г. по 31 марта 2023 г. составляет 10 907 руб. 05 коп., а пени - 619 руб. 97 коп.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно принципу платности землепользования любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

В пункте 1 статьи 65 Земельного кодекса указано, что формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, установленная данным Кодексом.

Пунктом 2 статьи 654 Гражданского кодекса предусмотрено, что плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, если иное не предусмотрено законом или договором.

Условиями охранно-арендного договора от 15 июля 2002 г. предусмотрено, что арендная плата за пользование зданием – памятником не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено данное здание, поэтому на арендатора возложена обязанность оформить арендные правоотношения на участок под зданием.

Во исполнение данной обязанности стороны заключили договор от 31 мая 2007 г. аренды части (площадью 730 кв.м) земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001036:51 для эксплуатации указанного административного здания.

В силу пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Договор аренды заключен сторонами после введения в действие Земельного кодекса без проведения торгов в отношении земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, следовательно, арендная плата по этому договору является регулируемой.

В силу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

В пункте 1 статьи 39.7 Земельного кодекса указано, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Такие принципы, обязательные при установлении в случаях предусмотренных законом уполномоченными органами арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, Правительство Российской Федерации утвердило постановлением от 16 июля 2009 г. № 582 (далее - Постановление № 582).

Указанным постановлением предусмотрены принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

Согласно принципу экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Исходя из указанного принципа, соответствующий уполномоченный орган обязан определять арендную плату за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне. Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков. Дифференциация ставки арендной платы возможна по критериям, определяющим экономическую характеристику той или иной категории земельных участков; в частности, критериями при определении доходности земельного участка являются категория земель и их разрешенное использование.

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Этот принцип земельного законодательства и обусловленное им правовое регулирование, как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11 февраля 2019 г. № 9-П, объективно предопределены тесной связью земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Правовой режим земельного участка и расположенного на нем здания также являются взаимосвязанными и взаимообусловленными.

Принципы земельного законодательства единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и деления земель по целевому назначению, рассматриваемые в системном единстве, позволяют сделать вывод, что при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

По смыслу земельного и градостроительного законодательства вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать фактическому использованию объекта капитального строительства, расположенного на данном участке. В ином случае различие видов использования земельного участка и объекта недвижимости приведет к нецелевому использованию такого участка, что является недопустимым.

Таким образом, размер арендной платы за публичный земельный участок для правообладателя объекта недвижимости, расположенного на участке, в том числе имеющем несколько видов разрешенного использования, определяется с учетом вида разрешенного использования земельного участка и фактического использования объекта недвижимости.

В силу подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Статьей 20 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и право государственной собственности на которые не разграничено, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются Правительством Москвы.

Ставки арендной платы за землю в городе Москве утверждены Постановлением № 273-ПП.

В преамбуле Постановления № 273-ПП указано, что основными параметрами, влияющими на размер арендной платы за землю, является вид деятельности арендатора и кадастровая стоимость земельного участка.

Пунктами 5 и 7 приложения № 1 к Постановлению № 273-ПП за земельные участки с видом разрешенного использования «для размещения административных и офисных зданий», а также за земельные участки с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», арендная плата устанавливается в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

В рассматриваемом случае спорный земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, имеющий виды разрешенного использования: «деловое управление» (4.1), «культурное развитие» (3.6), «общественное управление» (3.8), «склады» (6.9), «общественное питание» (4.6), «магазины» (4.4), предоставлен Обществу в долгосрочную аренду для эксплуатации

административного здания: под административные цели, общественное питание и торговлю.

Установленная пунктом 14 приложения № 1 к Постановлению № 273-ПП ставка в размере 0,01 % от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования «земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями, и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами», по смыслу Постановления № 273-ПП применяется при расчете арендной платы с учетом осуществления соответствующего вида деятельности на таких участках, например, для историко-культурной деятельности.

Между тем Общество, использующее здание, находящееся на спорном участке, в коммерческих целях (административные цели, общественное питание и торговля), не доказало, что оно вправе требовать применения при расчете арендной платы за пользование данным участком льготной ставки, установленной пунктом 14 приложения № 1 к Постановлению № 273-ПП.

Сами по себе расположение земельного участка в границах территории особого режима использования, наличие у находящегося на участке здания статуса объекта культурного наследия и обязанность арендатора его сохранять без учета цели предоставления данного объекта, разрешенного и фактического использования не влекут возможность применения льготной ставки арендной платы, установленной пунктом 14 приложения № 1 к Постановлению № 273-ПП.

Иное толкование правил применения указанной льготной ставки повлечет нарушение принципа экономической обоснованности и необоснованные предпочтения для лиц, использующих объекты, имеющие статус памятника, для коммерческой деятельности, по сравнению с иными лицами, которым объект культурного наследия предоставлен для социально значимой историко-культурной деятельности, либо с лицами, осуществляющими коммерческую деятельность, аналогичную деятельности Общества в объектах, не имеющих статуса памятника в границах одной и той же территориальной зоны.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права суд первой инстанции правомерно принял позицию Департамента о необходимости рассчитывать арендную плату за пользование спорным участком исходя из ставки 1,5 % от кадастровой стоимости, взыскал с Общества долг по арендной плате с учетом данной ставки и кадастровой стоимости, установленной решением суда общей юрисдикции.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у апелляционного суда, с выводами которого согласился суд округа, не было законных оснований для отмены решения суда первой инстанции и удовлетворения исковых требований Департамента лишь в части взыскания с Общества 10 904 руб. 05 коп. долга и 619 руб. 97 коп. пеней, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ постановление апелляционного суда от 9 сентября 2024 г. и постановление окружного суда от 30 января 2025 г. следует отменить как принятые с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции от 20 мая 2024 г. - оставить в силе.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 9 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 января 2025 г. по делу № А40-69563/2023 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 20 мая 2024 г.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова