

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС25-8281

г. Москва

дело № А40-117873/2023

Резолютивная часть определения объявлена 17 февраля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 4 марта 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Акварель» на решение Арбитражного суда города Москвы от 23 августа 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 мая 2025 г. по делу № А40-117873/2023

по исковому заявлению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – управление Росимущества) к обществу с ограниченной ответственностью «Ситрас» (в настоящее время – общество с ограниченной ответственностью «Акварель», далее – общество «Акварель») о взыскании по договору аренды земельного участка от 30 апреля 2014 г. № 01-04/25 задолженности по арендной плате за период с 1 января 2022 г. по 17 апреля 2023 г. в размере 70 296 199 руб. 63 коп., неустойки за период с 11 января 2022 г. по 17 марта 2023 г. в размере 12 316 782 руб. 35 коп.,

по встречному исковому заявлению об установлении по указанному договору аренды земельного участка с 21 февраля 2023 г. арендной платы в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: общества с ограниченной ответственностью «Ашан», общества с ограниченной ответственностью «Бауцентр Рус» (далее – общество «Бауцентр Рус»), Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество).

В судебном заседании приняли участие представители:
общества «Акварель» – Сабитов Т.И., Шаймарданов Р.Р., Мытарев С.М.;
управления Росимущества – Галкина В.Э.;
общества «Бауцентр Рус» – Тимофеева О.В.;
Росимущества – Аликина С.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Ашан», извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие его представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

управление Росимущества обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к обществу «Акварель» о взыскании по договору аренды от 30 апреля 2014 г. № 01-04/25 земельного участка, находящегося в федеральной собственности, задолженности по арендной плате за период с 1 января 2022 г. по 17 апреля 2023 г. в размере 70 296 199 руб. 63 коп., неустойки за период с 11 января 2022 г. по 17 марта 2023 г. в размере 12 316 782 руб. 35 коп.

Обществом «Акварель» подано встречное исковое заявление к управлению Росимущества об установлении по указанному договору аренды земельного участка с 21 февраля 2023 г. арендной платы в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка. Соистцом по встречному иску также стало общество «Бауцентр Рус», являющееся собственником здания, расположенного на спорном земельном участке.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью «Ашан», общество «Бауцентр Рус», Росимущество.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23 августа 2024 г. первоначальный иск удовлетворен частично: с общества «Акварель» в пользу управления взыскано 10 810 816 руб. 70 коп. задолженности по арендной плате

с учетом ее частичной оплаты, 7 985 974 руб. 76 коп. пени за период с 11 января 2022 г. по 17 марта 2023 г. В удовлетворении остальной части первоначального иска и в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части требования по первоначальному иску о взыскании неустойки. Суд взыскал с общества «Акварель» в пользу управления Росимущества неустойку в размере 9 284 110 руб. 56 коп. с учетом произведенного перерасчета, в остальной части решение суда оставил в силе.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23 мая 2025 г. постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество «Акварель» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 16 января 2026 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В представленном отзыве на кассационную жалобу общество «Бауцентр Рус» просит ее удовлетворить.

В судебном заседании представители общества «Акварель» и общества «Бауцентр Рус» поддержали доводы кассационной жалобы, представители управления Росимущества и Росимущества возражали относительно удовлетворения кассационной жалобы.

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 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 (часть 1 статьи 291¹¹ АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что она подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между управлением Росимущества (арендодатель) и обществом «Акварель» (арендатор) заключен договор аренды от 30 апреля 2014 г. № 01-04/25 земельного участка, находящегося в федеральной собственности, по условиям которого арендодатель передал арендатору земельный участок площадью 284 046 кв.м с кадастровым номером 50:13:0060214:310, расположенный по

адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе г. Пушкино, из земель населенных пунктов, для строительства объектов жилого, административно-хозяйственного, культурно-развлекательного, оздоровительного и торгового назначения.

Договор аренды заключен на срок до 10 октября 2052 г. (пункт 2.1 договора).

28 мая 2020 г. ФКУ «Центравтомагистраль» и общество заключили соглашение № 36-П.3./2020 об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд, в соответствии с которым изъятию для государственных нужд подлежали земельные участки с кадастровыми номерами 50:13:0060214:1455 и 50:13:0060214:1456, площадью 728 кв.м и 348 кв.м, образованные в результате раздела арендуемого земельного участка.

В результате изъятия земельных участков площадь арендуемого земельного участка составила 282 582 кв.м.

Пунктом 4.1 договора установлена годовая арендная плата в размере 17 136 000 руб.

В соответствии с пунктом 4.2 договора расчет арендной платы определен на основании пункта 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 (далее – постановление № 582).

В пункте 4.3 договора указано, что размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы (пункт 10 постановления № 582).

В силу пункта 4.4 договора изменение размера арендной платы осуществляется путем направления арендодателем арендатору письменного уведомления.

Согласно пункту 4.5 договора арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально за каждый квартал вперед не позднее десятого числа первого месяца квартала.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором обязательств по внесению арендной платы последний обязан выплатить неустойку в размере 0,1% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, что предусмотрено пунктом 7.1 договора.

29 августа 2016 г. управление Росимущества направило в адрес общества уведомление об установлении годовой арендной платы в размере 96 940 000 руб. на основании отчета об оценке от 21 декабря 2015 г. № ГК/03-МAB рыночной стоимости права пользования земельным участком на условиях аренды, составленного закрытым акционерным обществом «Росоценка» (далее – отчет об оценке).

Согласно уведомлению арендодателя от 10 февраля 2021 г. размер годовой арендной платы с 1 апреля 2021 г. по уровню инфляции 3,7% составил 100 526 780 руб.

Согласно уведомлению арендодателя от 17 декабря 2021 г. размер годовой арендной платы с 1 января 2022 г. по уровню инфляции 4% составил 104 547 851 руб. 20 коп.

Согласно уведомлению арендодателя от 30 декабря 2022 г. размер годовой арендной платы с 1 января 2023 г. по уровню инфляции 5,5% составил 110 297 983 руб. 02 коп.

Несмотря на регулярное исполнение обязательств по оплате арендных платежей согласно вышеуказанным уведомлениям управления Росимущества, общество «Акварель» обращалось в арбитражный суд с заявлениями о признании уведомления от 29 августа 2016 г. и отчета об оценке недействительными, увеличения арендной платы несоразмерным и об обязанности произвести перерасчет арендной платы.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2021 г. по делу № А40-228537/2019 удовлетворено исковое заявление общества «Акварель» о взыскании с управления Росимущества неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы за период с 4 квартала 2016 г. по 3 квартал 2019 г. в размере 177 906 730 руб. 02 коп.

Суд установил, что в спорный период земельный участок не являлся застроенным и с 1 марта 2015 г. в силу императивных положений абзаца второго пункта 8 постановления № 582 и подпункта «д» пункта 3 (в редакции, действующей в спорный период) арендная плата должна быть определена как 2% от кадастровой стоимости земельного участка, а не как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Суд пришел к выводу о том, что к спорному периоду не может быть применен пункт 6 постановления № 582 («ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24 ноября 2021 г. по делу № А40-106575/2020 удовлетворено исковое заявление общества «Акварель» о взыскании с управления Росимущества неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы за октябрь 2019 года в размере 7 049 627 руб. 61 коп. Суд исходил из того, что с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию земельный участок считается застроенным, следовательно, до 31 октября 2019 г. включительно арендная плата подлежит исчислению на основании 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

При рассмотрении судами споров в рамках иных дел (№ А40-117667/2017, № А40-228085/2018, № А40-31403/2022, № А40-34190/2022) установлено, что арендная плата правильно рассчитана управлением Росимущества на основании отчета об оценке, который признан судами действительным.

Обращаясь в арбитражный суд с первоначальным иском, управление Росимущества указало на ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по внесению арендной платы за период с 1 января 2022 г. по 17 апреля 2023 г., при этом на соответствующие суммы задолженности по арендной плате была начислена договорная неустойка за период с 11 января 2022 г. по 17 марта 2023 г.

Общество «Акварель» в обоснование требований по встречному иску со ссылкой на положения постановления Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2023 г. № 191 «О внесении изменений в Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – постановление № 191) указало, что с 21 февраля 2023 г. по договору аренды земельного участка, на котором расположены два здания торгового назначения, арендная плата должна быть установлена в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пунктам 3, 5 постановления № 191 пункты 6 и 10 постановления № 582, на основании которых ранее производился расчет арендной платы по условиям договора, утрачивают силу с 21 февраля 2023 г.

В соответствии с пунктом 3 постановления № 191 в пункт 3 постановления № 582 внесен подпункт «е», из которого следует, что арендная плата устанавливается в размере 3% от кадастровой стоимости в отношении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 2 постановления № 191 арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до дня вступления в силу изменений, утвержденных настоящим постановлением, подлежит перерасчету по истечении 5 лет со дня ее установления.

Разрешая спор, суды исходили из того, что фактической датой установления арендной платы, рассчитанной по результатам отчета об оценке, является 1 ноября 2019 г. (с момента застройки земельного участка), предельный срок действия отчета об оценке – с 1 ноября 2019 г. до 1 ноября 2025 г., поэтому за данный период арендная плата подлежит исчислению на основании отчета об оценке, а перерасчет арендной платы на основании пункта 2 постановления № 191 возможен только с 2 ноября 2024 г.

Между тем судами не учтено следующее.

Суть спора по настоящему делу сводится к порядку применения постановления № 191, в результате принятия которого арендная плата под зданиями и сооружениями определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата, определенная ранее согласно

отчету об оценке, не применяется ввиду истечения пятилетнего срока с даты ее установления.

Согласно пункту 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – Земельный кодекс).

Пунктами 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 1 марта 2015 г.) установлено, что формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса (в редакции с 1 марта 2015 г.) если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Как разъяснено в пункте 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума № 73), при рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 19 постановления Пленума № 73, арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Таким образом, из существа регулируемой арендной платы следует исключение из общего принципа действия норм гражданского законодательства во времени, предусмотренного статьей 422 Гражданского кодекса, поскольку регулируемая арендная плата определяется исходя из положений нормативно-правовых актов, действующих в соответствующие периоды, вне зависимости от внесения сторонами корреспондирующих изменений в договор, а не исходя из норм, действующих на момент заключения договора.

В рассматриваемом случае на обществе «Акварель» лежит обязательство по внесению в пользу управления Росимущества арендной платы за пользование земельным участком на условиях договора аренды, арендная плата является регулируемой, порядок, условия и сроки ее внесения подлежат установлению Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 постановления № 582, в редакции, действующей в спорный период, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, определяется одним из следующих способов: на основании кадастровой стоимости земельных участков (подпункт «а»), по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (подпункт «б»), в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (подпункт «в»).

Подпункт «г» пункта 2 постановления № 582, предусматривающий возможность установления размера арендной платы на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, утратил силу с 21 февраля 2023 г. в результате принятия постановления № 191.

Постановление № 191 изменило порядок исчисления арендной платы так, что теперь он основывается не на рыночной оценке права аренды за весь срок действия договора, а на кадастровой стоимости земельного участка, в настоящем случае – 3% от кадастровой стоимости земельного участка под завершенным строительством зданием, сооружением согласно подпункту «е» пункта 3 постановления № 582 (с учетом внесенных изменений).

Пунктом 2 постановления № 191 определено, что арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до дня вступления в силу изменений, утвержденных настоящим постановлением, подлежит перерасчету по истечении 5 лет со дня ее установления. При этом в пункте 10 постановления № 582 (действовал до 21 февраля 2023 г.) содержался запрет изменения арендной платы на базе изменения рыночной цены права аренды раньше, чем один раз в 5 лет.

Таким образом, положения как ранее действовавшего пункта 10 постановления № 582, так и вновь введенного пункта 2 постановления № 191 являются взаимосвязанными, поскольку регулируют вопрос сроков перерасчета арендной платы, при этом пункт 2 постановления № 191 в продолжение пункта 10 постановления № 582 сохраняет положения о сроке перерасчета в 5 лет. В данном случае учитываются и защищаются интересы арендатора публичных земель в юридической определенности на период перехода со старой системы исчисления арендной платы на новую.

В рассматриваемом случае рыночная стоимость права аренды земельного участка в соответствии с пунктами 2, 6 постановления № 582 устанавливалась в момент заключения договора 30 апреля 2014 г. и в одностороннем порядке на основании уведомления арендодателя 29 августа 2016 г. в соответствии с отчетом об оценке.

Доказательств того, что с 29 августа 2016 г. и по настоящее время проведена оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка с целью установления арендной платы по договору, в материалы дела не представлено. Иные уведомления арендодателя от 10 февраля 2021 г., от 17 декабря 2021 г., от 30 декабря 2022 г. связаны с увеличением годовой арендной платы на уровень инфляции и не содержат ссылок на изменение арендной платы с учетом новой оценки рыночной стоимости права аренды.

В рамках судебных дел (№ А40-228537/2019, № А40-106575/2020, № А40-31403/2022, № А40-34190/2022), на которые сослались суды в обжалуемых судебных актах по настоящему делу, никаких оценок рыночной стоимости права аренды не проводилось, соответственно, и арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды, не определялась и не устанавливалась.

Таким образом, расчет пятилетнего срока, установленного пунктом 2 постановления № 191, связывается с датой уведомления арендатора арендодателем об изменении цены договора, поскольку такое изменение происходит в одностороннем порядке по инициативе арендодателя (пункт 4.3 договора, пункт 10 постановления № 582).

Между тем вместо пятилетнего срока с даты установления арендной платы договором аренды (29 августа 2016 г.) суды ошибочно применили пятилетний срок с иной даты – когда данная арендная плата фактически начала применяться (1 ноября 2019 г.).

Разница между указанными датами образовалась в связи с тем, что с 4 квартала 2016 г. по 3 квартал 2019 г. действовала специальная арендная плата на период строительства, не зависящая от рыночной стоимости права аренды. Однако данное обстоятельство не может приостанавливать течение пятилетнего срока по пункту 2 постановления № 191.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Статьей 12 Закона № 135-ФЗ установлено, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, что согласуется с положениями ранее действовавшего пункта 10 постановления № 582.

Очевидно, что рыночная стоимость объекта – это переменная величина, которая зависит от множества внешних объективных факторов, действующих в определенный момент времени, и меняется в силу этих факторов независимо от того, применяется данная стоимость в сделках на протяжении заданного отрезка времени или нет.

Соответственно, пунктом 2 постановления № 191 предусмотрено, что арендная плата, определенная исходя из рыночной стоимости права аренды, подлежит перерасчету по истечении 5 лет с даты ее установления, поскольку по истечении этого периода установленная ранее рыночная стоимость с высокой степенью вероятности становится неактуальной, то есть перестает быть объективно рыночной и требует пересмотра, что также согласуется с положениями ранее действовавшего пункта 10 постановления № 582.

В этой связи необходимость перерасчета арендной платы согласно постановлению № 191 никак не может зависеть от периода фактического применения рыночной стоимости, поскольку с течением времени она перестает быть достоверной.

С учетом изложенного, вывод судов о том, что арендная плата по договору была установлена с 1 ноября 2019 г. на основании отчета об оценке, основан на неправильном применении пункта 2 постановления № 191.

Исходя из того, что ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса.

Таким образом, Судебная коллегия полагает ошибочным вывод судов о том, что размер арендной платы за спорный период подлежал исчислению на основании пункта 4.2 договора после утраты законной силы пунктов 6, 10 постановления № 582 в связи с принятием постановления № 191 в силу нормативного характера регулирования арендной платы.

Согласно пункту 66 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., произвольное установление ставок арендной платы за пользование земельным участком,

находящимся в государственной или муниципальной собственности, является недопустимым.

В пункте 1 статьи 39.7 Земельного кодекса предусмотрено, 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.

К числу основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением № 582, относятся принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости, и принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

С учетом единства экономического пространства и правовой системы Российской Федерации нашедшие свое отражение в постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Учитывая, что суды трех инстанций при рассмотрении дела не исследовали имеющие существенное значение для правильного разрешения спора условия внесения арендной платы по договору, предусмотренные постановлением № 191, и, следовательно, неверно определили как размер задолженности по арендной плате, так и размер начисленной на сумму задолженности неустойки, а также неверно установили основания для отказа в удовлетворении встречного иска, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенных нарушений судами норм материального права, повлиявших на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 23 августа 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 мая 2025 г. по делу № А40-117873/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова