



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ23-26-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Управления делами Президента Российской Федерации к Алейнику Александру Владимировичу о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка, по встречному иску Алейника Александра Владимировича к Управлению делами Президента Российской Федерации о признании недействительным договора аренды земельного участка в части, возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка на предложенных условиях

по кассационной жалобе Управления делами Президента Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Управления делами Президента Российской Федерации – Поповой Е.Н., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Управление делами Президента Российской Федерации обратилось в суд с иском к Алейнику А.В. о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка.

В обоснование исковых требований истец указал, что в собственности Российской Федерации находится земельный участок общей площадью 19 584 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. Алейник А.В. 1 марта 2021 г. обратился в Управление делами Президента Российской Федерации с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов. На основании указанного обращения был подготовлен проект договора аренды земельного участка, который 7 июня 2021 г. был направлен в адрес заявителя. От Алейника А.В. поступил протокол разногласий по преамбуле, пунктам 3.4, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.5.7, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.13, 3.15, 4.3.4, 5.8, 7.3 представленной редакции договора аренды земельного участка, а также преамбуле акта приема-передачи к договору. Протокол разногласий письмом Управления делами Президента Российской Федерации от 27 июля 2021 г. отклонен с указанием на доработку отдельных положений проекта договора. В ответ 1 сентября 2021 г. Алейник А.В. повторно направил протокол разногласий. В дальнейшем каких-либо действий по заключению договора в отношении земельного участка Алейник А.В. не предпринимал. По мнению истца, разногласия относительно условий договора аренды земельного участка, которые ответчик указывает в протоколе разногласий, возникли еще до заключения договора и не были переданы на рассмотрение суда в течение шести месяцев с момента их возникновения, в связи с чем такие разногласия не подлежат урегулированию в судебном порядке при разрешении данного спора. Поскольку ответчик не подписал проект договора, Управление делами Президента Российской Федерации с учетом пункта 8 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации вправе заявить в суд требование о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка на условиях проекта, предложенного истцом.

С учетом изложенного Управление делами Президента Российской Федерации просило возложить на Алейника А.В. обязанность заключить договор аренды земельного участка общей площадью 19 584 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], на указанных в исковом заявлении условиях.

Алейник А.В. обратился в суд со встречным иском к Управлению делами Президента Российской Федерации о признании недействительным договора аренды земельного участка в части, возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка на предложенных им условиях.

В обоснование встречных исковых требований Алейник А.В. указал, что условия договора аренды названного выше земельного участка, предложенные Управлением делами Президента Российской Федерации, содержат ряд положений, которые не соответствуют фактическим данным, а также положениям действующих нормативно-правовых актов. Полагал, что представленный Управлением делами Президента Российской Федерации договор аренды земельного участка не относится к числу публичных договоров, требования о возложении обязанности заключить договор аренды являются

неправомерными, в связи с чем обязанность заключить данный договор у Алейника А.В. отсутствует, заключение данного договора возможно только с согласия арендатора.

На основании изложенного Алейник А.В. просил признать недействительным договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на условиях, предложенных Управлением делами Президента Российской Федерации, в части пунктов 3.2, 3.5.3, 7.3, возложить обязанность заключить договор аренды земельного участка на предложенных им условиях.

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 23 июня 2022 г. исковые требования Управления делами Президента Российской Федерации удовлетворены, на Алейника А.В. возложена обязанность заключить с Управлением делами Президента Российской Федерации договор аренды земельного участка общей площадью 19 584 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], на указанных в решении суда условиях.

В удовлетворении встречных исковых требований Алейника А.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. решение Пятигорского городского суда Ставропольского края от 23 июня 2022 г. изменено в части условий договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

Исключен из условий договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, пункт 3.5.3 следующего содержания: «Ежегодно, но не ранее чем через год после последнего изменения арендной платы, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.».

Изменен абзац четвертый пункта 3.2 договора, указанный абзац изложен в следующей редакции: «В случае если 5 (пятое) число календарного месяца выпадает на выходной или праздничный день, арендная плата должна быть произведена Арендатором в следующий за ним рабочий день.».

Изменен пункт 7.3 договора, данный пункт изложен в следующей редакции: «В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.».

В остальной части решение Пятигорского городского суда Ставропольского края от 23 июня 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Управлением делами Президента Российской Федерации поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда

Российской Федерации для частичной отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 20 октября 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для частичного удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных постановлений в части исключения пункта 3.5.3 договора.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок общей площадью 19 584 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], принадлежит на праве собственности Российской Федерации, государственная регистрация права произведена 21 июля 2008 г.

На указанном земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Алейнику А.В. на основании договора купли-продажи федерального имущества на аукционе от 19 марта 2013 г.

01 марта 2021 г. Алейник А.В. обратился в Управление делами Президента Российской Федерации с заявлением о предоставлении ему в аренду без проведения торгов названного выше земельного участка на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании данного обращения Управлением делами Президента Российской Федерации подготовлен проект договора аренды земельного участка, который 7 июня 2021 г. направлен в адрес Алейника А.В.

23 июня 2021 г. Алейник А.В. направил протокол разногласий по преамбуле, пунктам 3.4, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.5.7, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.13, 3.15, 4.3.4, 5.8, 7.3 представленной редакции договора аренды земельного участка, а также преамбуле акта приема-передачи к договору.

Протокол разногласий письмом Управления делами Президента Российской Федерации от 27 июля 2021 г. № УДИ-2-4824 отклонен с указанием

на доработку отдельных положений проекта договора. Данное письмо направлено Алейнику А.В. 29 июля 2021 г., что подтверждается списком № 367 внутренних почтовых отправлений.

В ответ Алейник А.В. сообщил о том, что договор аренды в предложенной редакции не может быть согласован, и повторно направил протокол разногласий от 1 сентября 2021 г. по пунктам 3.4, 3.5.2, 3.5.3, 3.8, 3.9, 7.3 (вх. № УД-11978 от 17 сентября 2021 г.).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Управления делами Президента Российской Федерации, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, исходя из того, что на спорном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Алейнику А.В., при этом он уклоняется от заключения договора аренды земельного участка, и установив наличие обязанности ответчика заключить договор аренды, пришел к выводу о возложении на Алейника А.В. соответствующей обязанности на предложенных истцом условиях.

Также суд первой инстанции пришел к выводу о том, что предметом рассматриваемого дела не является преддоговорный спор (об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке), поскольку Алейником А.В. не представлены в материалы дела доказательства обращения с иском об урегулировании разногласий в тридцатидневный срок со дня истечения срока для акцепта, в связи с чем отказал в удовлетворении встречных исковых требований.

Изменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статей 421, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что разрешение судом спора о понуждении к заключению договора при уклонении от его заключения сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению условий, которые должны соответствовать требованиям действующего законодательства, в связи с чем пришел к выводу об исключении из условий договора аренды пункта 3.5.3 и изменил абзац четвертый пункта 3.2 и пункт 7.3 договора.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции в части исключения из условий договора аренды пункта 3.5.3 сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации

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.

Подпунктом 1 пункта 3 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанных положений постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 были утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила), регулирующие порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Пунктом 8 Правил установлено, что при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3 и 5 Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение указанных условий. В этом случае предусмотренное абзацем первым пункта 8 Правил положение об изменении арендодателем в одностороннем порядке арендной платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не применяется.

В силу пункта 9 Правил при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 Правил, не проводится.

Согласно правовой позиции, содержащейся в Обзоре судебной практики

Верховного Суда Российской Федерации, № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 июня 2015 г., подход, содержащийся в пункте 9 Правил, предполагает отсутствие учета изменений размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете только на год, следующий за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка. Поэтому при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, на основании кадастровой стоимости должна производиться индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. В случае изменения кадастровой стоимости участка на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение, индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится.

Исключая из условий договора аренды земельного участка пункт 3.5.3, в соответствии с которым размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке ежегодно, но не ранее чем через год после последнего изменения арендной платы, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что положения пункта 3.5.3 договора не соответствуют положениям пункта 9 Правил, указав, что при расчете арендной платы на основании кадастровой стоимости индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции проводиться не должна.

Между тем данный вывод суда апелляционной инстанции сделан без учета приведенных норм права и правовой позиции, содержащейся в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 2 (2015).

В рамках существующего правового механизма регулирования размера арендной платы за земельные участки ее изменение может производиться в связи с изменением размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (пункт 8 Правил), и в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка (пункт 9 Правил).

Из положений пунктов 8 и 9 Правил в их системной взаимосвязи следует, что индексация арендной платы на размер уровня инфляции не проводится только на год, следующий за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, пункт 3.5.3 договора аренды, в соответствии с которым размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке ежегодно, но не ранее чем через год после последнего изменения арендной платы, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не противоречит положениям пункта 9 Правил, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им

нарушения норм материального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. в части изменения решения Пятигорского городского суда Ставропольского края от 23 июня 2022 г. в части исключения из условий договора аренды земельного участка пункта 3.5.3 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в указанной части в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, поскольку выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. в части изменения решения Пятигорского городского суда Ставропольского края от 23 июня 2022 г. в части исключения из условий договора аренды земельного участка пункта 3.5.3 отменить, в этой части направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 10 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий (

Судьи