

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 308-ЭС15-10116

г. Москва

22.12.2015

Резолютивная часть определения объявлена 15.12.2015.

Полный текст определения изготовлен 22.12.2015.

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

председательствующего судьи Чучуновой Н.С., судей Маненкова А.Н., Поповой Г.Г. рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Министерства имущественных отношений Ставропольского края на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014 (судья Карпель В.Л.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 (судьи Сулейманов З.М., Луговая Ю.Б., Казакова Г.В.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015 (судьи Анциферов В.А., Мантул Г.А., Мещерин А.И.) по делу № А63-8785/2014.

В заседании приняли участие представители:

от Министерства имущественных отношений Ставропольского края – Соколец Маргарита Александровна по доверенности от 09.11.2015 № 10883/07.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения представителя Министерства имущественных отношений Ставропольского края, поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

Министерство имущественных отношений Ставропольского края (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к главе крестьянского (фермерского) хозяйства Кущетерову Назиму Султановичу (далее – глава хозяйства Кущетеров Н.С.) о взыскании 132 540 рублей 88 копеек – задолженности по арендной плате за период с 29.02.2012 по 30.06.2014, 79 170 рублей 11 копеек – пеней, начисленных за период с 29.02.2012 по 30.06.2014.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015, в удовлетворении иска отказано.

Министерство обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, просит их отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

По мнению заявителя, судами неправильно применены положения гражданского и земельного законодательства, устанавливающие обязанность арендатора по своевременному внесению арендной платы за пользование арендованным имуществом, в размере, установленном законом и договором.

Выводы судов не соответствуют правовой позиции, сформированной

Верховным Судом Российской Федерации по аналогичным вопросам, изложенной в определениях от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 и от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, в соответствии с которой Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Постановление № 582) подлежат применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Как полагает заявитель, сформированный Верховным Судом Российской Федерации правовой подход, прямо вытекает из толкования статей 22 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент рассмотрения спора), о чем неоднократно заявлялось министерством, но указанные нормы не были применены судебными инстанциями.

Из содержания принципа экономической обоснованности, закрепленного Постановлением № 582, следует, что арендная плата устанавливается исходя из доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Базовые размеры арендных платежей за земельные участки, переданные в аренду главе хозяйства Кущетерову Н.С., как указывает министерство, определялись на основании сравнительного анализа арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Ставропольского края, характеризующих степень доходности земельных участков, с учетом видов их

разрешенного использования и категорий.

Заявитель утверждает, что расчет арендной платы для главы хозяйства Кушкетерова Н.С. был обосновано произведен на основании постановления Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 № 64-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы и предоставления отсрочки (рассрочки) уплаты арендных платежей в пределах текущего финансового года за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в пределах предоставленной региону компетенции.

Отказав в удовлетворении требований, суды фактически установили для главы хозяйства Кушкетерова Н.С. возможность оплаты аренды земельных участков, исходя из расчета ставки 0,6 % (в соответствии с Постановлением № 582) на будущие периоды, в результате чего бюджету Ставропольского края будет нанесен существенный ущерб.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19.11.2015 (судья Чучунова Н.С.) жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, заслушав представителя министерства, судебная коллегия пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, на основании распоряжения от 29.02.2012 № 402 министерство (арендодатель) и глава хозяйства Кушкетеров Н.С. (арендатор) заключили договор от 29.02.2012

№ 3-18 аренды земельных участков площадью 814 459 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:13, площадью 581 849 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:12, площадью 10 000 кв.м с кадастровым номером 26:18:110508:14, местоположение которых установлено относительно расположенного в границах участков ориентира с почтовым адресом: Ставропольский край, Александровский район, в плане земель СХП «Новостворопольское», поле №№ 3 и 7, п.с.о., относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Ставропольского края.

Срок аренды установлен с 29.02.2012 по 28.02.2022, годовой размер арендной платы 127 350 рублей 76 копеек, которые подлежат внесению равными долями ежеквартально до 10 числа последнего месяца квартала.

Надлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей обеспечено неустойкой в виде пени из расчета 0,1% от размера невнесенной платы за каждый календарный день просрочки.

Государственная регистрация договора аренды осуществлена 05.05.2012 (регистрационный № 26-26-02/002/2012-468). Земельные участки переданы главе хозяйства Кушкетеру Н.С. по акту приема-передачи от 29.02.2012.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей, министерство обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались статьями 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и Постановлением № 582, с учетом правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 и

Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11.

Судебные инстанции исходили из того, что порядок расчета арендных платежей за земли, относящиеся к публичной собственности, в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена, установлен Постановлением № 582 и не может превышать указанных в нем значений.

Между тем коллегия полагает, что судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктами «в», «г», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничения государственной собственности, а также земельное законодательство.

В силу статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – в своевременном внесении установленной договором платы за пользование имуществом (арендной платы).

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

Размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса).

Пунктами 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса установлено, что формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается 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.

В пункте 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции, действовавшей в спорный период) закреплено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пунктах 16, 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13) разъяснено, что к договору аренды, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом (далее - регулируемая арендная плата), 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. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Спорный договор аренды от 29.02.2012 был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому к договору применяется регулируемая арендная плата, порядок, условия и сроки внесения которой подлежат установлению органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержден постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 № 64-п (далее – Порядок № 64-п).

Обращаясь с иском в арбитражный суд, министерство произвело расчет задолженности по арендной плате в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков на основании приказа министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25.12.2012 № 202 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае» и базового размера арендной платы на основании постановления правительства Ставропольского края от 24.09.2013 № 362-п «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы и предоставления отсрочки (рассрочки) уплаты арендных платежей в пределах текущего финансового года за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденный постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04. 2008 № 64-п».

Между тем, при разрешении спора, названные акты судами к спорным правоотношениям не применены.

Суды неправоммерно применили подпункт «в» пункта 3 Правил, утвержденных Постановлением № 582 (в редакции, действовавшей в спорный период – до 01.03.2015), которыми установлен предельный размер арендной

платы – 0,6 % от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для сельскохозяйственного использования и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, поскольку данные Правила регулируют порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, и не подлежат применению к договору аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, от 27.08.2015 № 309-ЭС14-7950, от 21.09.2015 № 303-КГ15-6224, в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4, а также в Обзоре практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 (вопрос № 7).

Фактически, суды, отказывая в удовлетворении требований, установили для главы хозяйства Кущетерова Н.С. возможность оплаты аренды земельных участков, исходя из положений Постановления № 582 на будущие периоды, без возможности проведения соответствующей индексации.

В связи с существенным нарушением норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов министерства в сфере предпринимательской деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение суда первой инстанции, а также постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене.

При новом рассмотрении дела для принятия законного и обоснованного решения судам надлежит проверить расчет образовавшейся задолженности, правильно применить нормы материального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2014 по делу № А63-8785/2014, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.05.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий-судья

Н.С. Чучунова

судья

А.Н. Маненков

судья

Г.Г. Попова