

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 301-ЭС15-11204

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения оглашена 24.12.2015г.

Полный текст определения изготовлен 30.12.2015г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» на решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27.10.2014 по делу № А38-3137/2014, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.06.2015 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» (г. Йошкар-Ола) к муниципальному образованию «Город Йошкар-Ола» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о взыскании неосновательного обогащения,

В судебном заседании присутствовали :

От общества с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» - Ухова О.М.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя участвующего в деле лица, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд суда Республики Марий Эл с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к муниципальному образованию «Город Йошкар-Ола» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» (далее – комитет) о взыскании 276 517 рублей 10 копеек неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27.10.2014, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 05.06.2015 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит отменить указанные судебные акты, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

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 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу комитета, полагает о наличии оснований для отмены оспариваемых судебных актов в силу следующего.

Из материалов дела следует, что постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.10.2012 № 258 обществу для строительства общественного здания многофункционального назначения предоставлен в аренду земельный участок площадью 2 818 кв. метров с кадастровым номером 12:05:070104:2382, относящийся к земельным участкам, собственность на которые не разграничена.

На основании указанного постановления комитетом и обществом заключен договор аренды земельного участка от 09.11.2012 № 5877/2012н, которым

предусмотрено, что арендная плата определяется в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64 «О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования «Город Йошкар-Ола», независимым оценщиком.

Согласно произведенной обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» оценке размер годовой арендной платы в 2012 году составил 1 418 400 рублей; с 09.11.2013 годовой размер арендной платы за пользование земельным участком установлен в сумме 1 650 780 рублей.

Арендная плата вносилась обществом в соответствии с условиями договора.

Полагая, что арендная плата за земельный участок должна быть рассчитана исходя из 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, общество обратилось в суд с требованием о взыскании с комитета неосновательного обогащения.

Разрешая настоящий спор, суды исходили из того, что договор аренды заключен сторонами после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем арендная плата по нему является регулируемой.

Поскольку Правительством Российской Федерации принято постановление от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – постановление № 582), суды сочли, что с даты вступления в силу названного постановления арендная плата по договору должна исчисляться с применением ставок, установленных данным постановлением.

Согласно пункту 3 Правил арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах, в частности 2 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах «а» - «г» данного пункта, если земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Поскольку размер арендной платы по договору значительно превышает предельный размер арендной платы, установленный постановлением № 582 в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, суды пришли к выводу о возникновении на стороне комитета неосновательного обогащения, размер которого определен как разница между суммой арендной платы, внесенной обществом за период с 09.11.2012 по 01.07.2014, и арендной платы, исчисленной за указанный период с применением ставки 2 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Суды установили, что за период с 09.11.2012 по 01.07.2014 комитетом получено без установленных законом оснований 276 517 рублей 10 копеек арендной платы.

При указанных обстоятельствах суды удовлетворили заявленные обществом требования.

Между тем суды при рассмотрении дела не учли следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса 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 пункту 10 статьи 3 Вводного закона полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставлены органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

Во исполнение требований статьи 65 Земельного кодекса Правительством Российской Федерации принято постановление № 582, которым утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также ранее указанные Правила.

Таким образом, в соответствии с указанными положениями пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса, пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) было установлено разграничение компетенции по установлению порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности между Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

В силу данного разграничения компетенции Правительство Российской Федерации уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы лишь в отношении земель, находящихся в федеральной собственности. Следовательно, утвержденные постановлением № 582 указанные Правила подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Согласно обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2015, действие Правил определения размера арендной платы, утвержденных постановлением № 582, не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности

субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Поскольку в данном случае спор возник в отношении земельного участка, относящегося к землям, собственность на которые не разграничена, Правила определения размера арендной платы, утвержденные постановлением № 582, не могли быть применены при разрешении настоящего дела.

Правительством Республики Марий-Эл от 29.12.2005 принято постановление № 306, согласно пункту 6 которого, для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определение размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы осуществляется на основании нормативных актов органов местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования «Город Йошкар-Ола» определен постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64.

Согласно пункту 4 данного порядка арендная плата за земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением строительства жилищного фонда, медицинских, образовательных, детских дошкольных и других социальных учреждений, дачного строительства), устанавливается на основе рыночной стоимости годового размера арендной платы, определяемой независимым оценщиком, привлеченным муниципальным образованием «Город Йошкар-Ола» в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», с учетом дифференцированных коэффициентов, в зависимости от периодов использования и освоения земельных участков.

В спорный период общество вносило арендную плату, размер которой определен по условиям договора в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64.

Учитывая, что суды при рассмотрении дела не применили подлежащие применению акты Правительства Республики Марий-Эл и главы администрации города Йошкар-Олы, в связи с чем допустили существенные нарушения норм материального права, Судебная коллегия полагает, что спор о наличии у ответчика неосновательного обогащения, составляющее сумму переплаченной арендной платы, не был рассмотрен должным образом.

В силу вышеизложенного судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение. При новом рассмотрении судам при разрешении вопроса о наличии на стороне ответчика неосновательного обогащения следует учесть изложенные в настоящем определении положения относительно правового регулирования порядка определения арендной платы на земли, собственность на которые не разграничена.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Марий-Эл от 27.10.2014 по делу № А38-3137/2014, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.06.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий-Эл.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Н.С.Чучунова

Г.Г. Попова