

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 304-ЭС15-13351

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.01.2016

Резолютивная часть определения объявлена 19.01.2016

Полный текст определения изготовлен 26.01.2016

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Чучуновой Н.С., судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г., рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области на решение Арбитражного суда Кемеровской области от 04.02.2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2015 по делу № А27-22996/2014.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

У С Т А Н О В И Л А:

Общество с ограниченной ответственностью «Кузнецкая строительная компания» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее - комитет) со следующими требованиями:

- об обязанности комитета в недельный срок со дня вступления судебного акта в законную силу заключить с обществом договор аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101002:23071 площадью 1273 кв.м, расположенного по адресу: г. Кемерово, Центральный район, севернее жилого дома № 18 по пр. Ленина, для строительства здания третейского суда в редакции протокола разногласий от 28.10.2014 в части определения арендной платы, установив ее в размере 15 599 рублей в месяц;

- изложить Протокол определения величины арендной платы к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101002:23071 в части определения размера арендной платы в следующей в редакции:

арендная плата устанавливается в размере 15 599 рублей в месяц и определяется по формуле: $A = KC \times 2\% \times S/P$, где:

A - размер арендной платы в месяц;

KC - кадастровая стоимость земельного участка - 9 359 401 рубль 52 копейки;

S - площадь земельного участка - 1273 кв.м.

P - количество периодов внесения арендной платы в год – 12 (месяцев).

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 04.02.2015, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2015, заявленные требования удовлетворены.

Комитет обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их

отменить и отказать в удовлетворении требований общества, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 22.12.2015 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве общество возражает против удовлетворения кассационной жалобы, просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения жалобы, своих представителей в суд не направили, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и в отзыве на нее, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Кемеровской области от 04.02.2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2015 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области по следующим основаниям.

Как установлено судами, комитетом во исполнение вступившего в законную силу решения арбитражного суда по делу № А27-1385/2013 было принято решение от 29.08.2014 № 10-2/3351 «О предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Кузнецкая строительная компания» места размещения объекта и утверждении акта о выборе земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, севернее жилого дома № 18 по проспекту Ленина, для строительства здания третейского суда».

В соответствии с решением комитета от 30.09.2014 № 10-2/3909 обществу был предоставлен в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с

кадастровым номером 42:24:0101002:23071 площадью 1 273 кв.м, для строительства здания третейского суда.

Комитетом в адрес общества для подписания 03.10.2014 был направлен проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101002:23071.

Пунктом 3.1 проекта договора аренды предусмотрено, что размер арендной платы и платы за фактическое использование определяется в порядке, указанном в Протоколе определения величины арендной платы, являющемся неотъемлемой частью договора.

Протоколом определена величина арендной платы со ссылкой на Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово, утвержденный постановлением Коллегии администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 (в редакции, действующей в период спорных правоотношений).

Согласно расчету Комитета арендная плата установлена в размере 80 574 рубля 33 копейки в месяц.

Не согласившись с редакцией Протокола определения величины определения арендной платы в части установления размера арендной платы, общество направило в адрес комитета протокол разногласий от 28.10.2014.

Поскольку размер арендной платы не был согласован сторонами, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суды 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 Правилами 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) и не может превышать установленных в нем значений, в связи с чем пришли к выводу, что предложенная обществом арендная плата обоснованно рассчитана исходя из 2% кадастровой стоимости земельного участка с учетом положений подпункта «д» пункта 3 Постановления № 582.

Данные выводы, как указали суды, соответствуют 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 Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11.

Судебная коллегия считает приведенные выводы судов ошибочными по следующим основаниям.

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.

Согласно подпункту 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации 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:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей в спорный период, установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, 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 действовавшему до 1 марта 2015 пункту 10 статьи 3 Федерального Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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 № 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 Российской Федерации, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит 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.

Земельный участок, в отношении которого подлежал заключению спорный договор аренды, относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена в городе Кемерово.

Коллегией Администрации Кемеровской области принято постановление от 27 февраля 2008 № 62 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, государственная собственность на которые не разграничена в

городе Кемерово», в соответствии с которым подлежит определению размер арендной платы при заключении сторонами спорного договора аренды.

Порядок определения размера арендной платы, установленный Постановлением № 582, подлежит применению в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и не подлежит применению к договору аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Указанная правовая позиция изложена в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558, от 27.08.2015 № 309-ЭС 14-7950, от 21.09.2015 № 303-КГ-15-6224, от 05.10.2015 № 303-ЭС15-5991, в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

При рассмотрении данного дела судебная коллегия приходит к выводу о том, что судами трех инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права, влекущие отмену оспариваемых судебных актов, с направлением дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

При новом рассмотрении суду надлежит правильно применить нормы материального права, установить надлежащий размер арендной платы при заключении спорного договора аренды

На основании изложенного и 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 Кемеровской области от 04.02.2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2015 по делу № А27-22996/2014 отменить.

Дело № А27-22996/2014 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

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

И.Л. Грачева

судья

Г.Г. Попова