

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС15-13535

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 февраля 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28.01.2016.

Полный текст определения изготовлен 04.02.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А12-34176/2014 по кассационной жалобе Комитета по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 25.11.2014, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.07.2015

по иску Комитета по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области (далее – Комитет) к обществу с ограниченной ответственностью «Лукойл-Волгоградэнерго» (далее - Общество) о взыскании задолженности по договору аренды.

В судебном заседании приняли участие представитель Комитета Карпенко А.А. (доверенность от 11.01.2016) и представитель Общества Расолько Н.В. (доверенность от 22.01.2016).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Комитета, поддержавшего доводы жалобы и просившего направить дело на новое рассмотрение, и представителя Общества, возражавшего против ее удовлетворения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Комитет обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к Обществу о взыскании 5 833 139 руб. 85 коп. задолженности по арендной плате по договору от 23.12.2003 № 7033 аренды земельного участка от за период с 01.07.2013 по 30.09.2014 и 1 016 919 руб. 23 коп. пеней за период с 10.09.2013 по 08.09.2014.

Арбитражный суд Волгоградской области решением от 25.11.2014, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2015 и Арбитражного суда Поволжского округа от 08.07.2015, в иске отказал.

Комитет, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, прав и законных интересов истца, охраняемых законом публичных интересов, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре судебных актов в кассационном порядке.

Дело 22.10.2015 истребовано из Арбитражного суда Волгоградской области.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Комитета следует удовлетворить и отменить принятые по делу судебные акты по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Комитет (арендодатель) и открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Волгоградэнерго» (арендатор) заключили договор от 23.12.2003 № 7033 аренды земельного участка общей площадью 280 404 кв.м с кадастровым номером 34:36:00 00 00:0017, относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования «для эксплуатации энергетического производственно-технологического комплекса Камышинская ТЭЦ», право государственной собственности на который не разграничено, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Ленина, д. 1, на срок по 28.03.2052. Земельный участок передан арендатору по акту от 28.03.2003.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

С 2010 года арендатором стало Общество.

Условиями договора (в редакции дополнительного соглашения от 05.02.2010) предусмотрено следующее: арендная плата за землю вносится арендатором равными долями ежемесячно до 10-го числа текущего месяца (пункт 2.2); арендная плата может изменяться в одностороннем порядке арендодателем в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, льгот по ее уплате в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области и органов местного самоуправления; при этом арендная плата изменяется с

первого дня месяца, следующего за датой письменного уведомления арендодателем о новом размере арендной платы (пункт 2.3); в случае невнесения арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 5.2).

В пункте 2 дополнительного соглашения от 05.02.2010 к договору предусмотрено, что с даты государственной регистрации этого соглашения арендная плата устанавливается в размере 5 952 580 руб. 79 коп. в год и ежегодно индексируется в соответствии с коэффициентом индексации, устанавливаемым постановлением Главы администрации Волгоградской области в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

К дополнительному соглашению от 05.02.2010 приложен расчет арендной платы, из которого следует, что размер арендной платы определен в размере 2 % от суммы, образованной в результате умножения удельных показателей кадастровой стоимости, установленных для двух частей спорного участка, и площади этих частей. В расчете указано, что «2» - процент от кадастровой стоимости арендуемого участка при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

В расчете арендной платы, приложенном к дополнительному соглашению от 23.06.2011, указано, что с 31.08.2010 арендная плата установлена в размере 2 % кадастровой стоимости земельного участка и составляет 5 948 062 руб. 64 коп.; с 01.01.2011 арендная плата установлена в размере 2 % кадастровой стоимости земельного участка, умноженной на коэффициент индексации 1,065, установленный постановлением Главы администрации Волгоградской области от 23.12.2010 № 1945 «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области».

В уведомлении от 11.02.2014 Комитет сообщил Обществу о том, что с 01.01.2014 арендная плата устанавливается в размере 7 048 454 руб. 23 коп. с учетом коэффициента индексации 1,185, установленного постановлением Губернатора Волгоградской области от 24.12.2013 № 1348.

Комитет, ссылаясь на то, что Общество в период с 01.07.2013 по 30.09.2014 платило за аренду не в полном размере, обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении иска, исходили из следующего: поскольку Общество является теплоснабжающей организацией, осуществляющей производство и поставку тепловой и электрической энергии на основании тарифов, утверждаемых для него уполномоченным органом, и земельный участок предоставлен Обществу для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, размер арендной платы за участок до 31.08.2013 необходимо было рассчитывать в соответствии с подпунктом «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка,

условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации 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), исходя из 2 % кадастровой стоимости земельного участка, а с 31.08.2013 в соответствии с приложением к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.06.2013 № 347 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов» (далее - Приказ № 347) исходя из 1,6% кадастровой стоимости земельного участка, но не более предельной ставки, определенной для Волгоградской области, установленной в размере 6 руб. за 1 кв.м; у Общества отсутствует задолженность по арендным платежам за спорный период, поскольку с учетом названных нормативных правовых актов оно должно было уплатить за аренду 2 162 203 руб. 76 коп., а уплатило 2 942 703 руб. 30 коп.

Между тем суды не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 424 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

В силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ (действовавшего до 01.03.2015) 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.

Правительство Российской Федерации Постановлением № 582 установило порядок и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации. Приказом № 347 утверждены ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, расположенные в различных субъектах Российской Федерации, предоставленные (занятые) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов. Действие Правил, утвержденных Постановлением № 582, и Приказа № 347 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.

Таким образом, вывод арбитражных судов о том, что при расчете арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду Обществу, в спорный период следовало применять ставки, установленные Постановлением

№ 582 и Приказом № 347, сделан с неправильным применением норм материального права.

В действовавшем до 01.03.2015 пункте 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О порядке введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) 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.

Вместе с тем в случае, если размер арендной платы за некоторые виды пользования земельными участками, находящимися в публичной собственности, установлен федеральными законами, при определении размера арендной платы подлежат применению положения федеральных законов.

Пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, предусмотрено, что за использование земельных участков, в отношении которых было переоформлено право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, арендная плата определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 данной статьи; при этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых участков.

Таким образом, согласно приведенным нормам права в спорный период арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования подлежала определению на основании нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков (то есть может быть менее, но не может быть более двух процентов кадастровой стоимости).

Постановлением администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п утвержден Порядок расчета арендной платы за земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области (далее – Постановление № 469-п).

Данным постановлением в редакциях, действовавших в спорный период, было предусмотрено, что при переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды арендная плата за земельные участки, расположенные на территории муниципальных образований Волгоградской области, устанавливается в размере двух процентов кадастровой стоимости участка.

Как видно из подписанных сторонами дополнительных соглашений к спорному договору аренды от 05.02.2010, от 23.06.2011 арендная плата за земельный участок, арендуемый Обществом, установлена в размере двух процентов кадастровой стоимости земельного участка с учетом

переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды. Однако при этом в расчетах указано на то, что названный размер арендной платы подлежит умножению на коэффициенты индексации, установленные в соответствующие периоды постановлениями Главы администрации Волгоградской области (Губернатора Волгоградской области) «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области». Так, постановлением от 23.12.2010 № 1945 на 2011 год установлен коэффициент 1,065, постановлением от 28.12.2011 № 1433 на 2012 год установлен коэффициент 1,129, который применялся и в 2013 году, постановлением от 24.12.2013 № 1348 установлен коэффициент 1,185.

Поскольку, как следует из материалов дела и подтверждено представителями Комитета и Общества в судебном заседании судебной коллегии, спорный договор аренды заключен в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, годовой размер арендной платы за участок в указанный в иске период с 01.07.2013 по 30.09.2014 подлежал исчислению в пределах двух процентов кадастровой стоимости земельного участка. Коэффициенты инфляции, установленные названными постановлениями Главы администрации и Губернатора Волгоградской области, при расчете арендной платы за спорный земельный участок не должны учитываться, поскольку в результате их применения размер арендной платы превысил два процента кадастровой стоимости участка.

Кроме того, согласно пункту 1.6 Постановления № 469-п в редакции от 24.02.2014 коэффициент индексации не подлежит применению при расчете арендной платы за земельные участки, право аренды которых возникло при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования (пункт 1.5.6 Постановления № 469-п в указанной редакции).

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).

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; проверить расчет арендной платы за спорный период исходя из приведенных в настоящем определении положений по применению нормативных актов, регулирующих порядок определения арендной платы за участок арендуемый Обществом, и кадастровой стоимости участка, сведения о которой были внесены в государственный кадастр недвижимости в спорный период; установить, имеется ли у ответчика задолженность по арендной плате с учетом произведенных им платежей; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 25.11.2014, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.07.2015 по делу № А12-34176/2014 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

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

Председательствующий судья

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова