

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС16-16522

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 14.03.2017.

Полный текст определения изготовлен 20.03.2017.

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

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А12-47350/2015 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ - Волгоградэнерго» (Волгоград) на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 22.01.2016 (судья Акимова А.Е.), постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 (судьи Шалкин В.Б., Дубровина О.А., Жевак И.И.) и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.08.2016 (Нафикова Р.А., Галиуллин Э.Р., Нагимуллин И.Р.) по делу № А12-47350/2015,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ - Волгоградэнерго» Елкина О.В. (доверенность от 08.02.2017) и Халина А.О. (доверенность от 08.02.2017),

УСТАНОВИЛА:

Комитет земельных ресурсов администрации городского округа «Город Волжский» Волгоградской области (далее - Комитет) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ - Волгоградэнерго» (далее - Общество) о взыскании 6 337 878 руб. 06 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.09.2013 по 30.09.2015 и 1 246 851 руб. пеней за период с 11.09.2013 по 30.09.2015.

Арбитражный суд Волгоградской области решением от 22.01.2016, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.08.2016, удовлетворил иск.

Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре решения от 22.01.2016, постановлений от 29.04.2016 и от 19.08.2016 в кассационном порядке.

Дело 08.12.2016 истребовано из Арбитражного суда Волгоградской области. Определением от 02.02.2017 судьи Верховного суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы.

Комитет, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Общества следует удовлетворить и отменить решение от 22.01.2016, постановление апелляционного суда от 29.04.2016 и постановление окружного суда от 19.08.2016 по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Комитет (арендодатель) и открытое акционерное общество «Генерирующая компания «Волжская» (далее - арендатор) в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования заключили договор от 01.08.2005 № 3827аз аренды земельного участка из земель поселений площадью 607 350,18 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:0033, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, автодорога № 7, 19, под Волжскую ТЭЦ в составе 93 зданий и сооружений на срок по 24.06.2054.

Участок передан арендатору по акту приема-передачи от 01.08.2005. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Дополнительным соглашением от 29.11.2010 № 7 к указанному договору арендатор в связи с реорганизацией заменен на Общество.

Пунктом 4.3 договора предусмотрена обязанность арендатора вносить арендную плату ежемесячно равными долями, не позднее 10-го числа текущего месяца. Согласно пункту 4.4 договора размер арендной платы пересматривается в случае изменения ставки арендной платы за землю, ставки земельного налога, изменения арендатором вида землепользования, в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, Волгоградской области и органов местного самоуправления.

За несвоевременное внесение арендной платы пунктом 7.1 договора установлена ответственность арендатора в виде пеней в размере 0,05% от суммы, подлежащей перечислению, за каждый день просрочки.

Дополнительным соглашением от 29.11.2010 № 7 к указанному договору арендатор в связи с реорганизацией заменен на Общество.

В последующем указанный земельный участок был разделен и предметом договора стал земельный участок площадью 600 654,18 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:210, который в дальнейшем был преобразован в земельный участок площадью 599 772,18 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:220.

В 2011 году в связи с нахождением на участке с кадастровым номером 34:35:020201:220 здания бомбоубежища он был разделен на два участка с кадастровыми номерами 34:35:020201:434 и 34:35:020201:435.

На основании обращения Общества от 03.04.2014 стороны заключили дополнительное соглашение от 09.10.2015 № 10, которым установили следующее: предметом аренды является земельный участок площадью 599 178 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:435, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, автодорога, № 7 и 19; дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами, подлежит государственной регистрации, является неотъемлемой частью договора аренды от 01.08.2005; действие дополнительного соглашения распространяется на отношения сторон, возникшие с 27.05.2014.

Комитет 09.08.2015 письмом № 13/8099 уведомил Общество об изменении размера годовой арендной платы за земельный участок с 01.01.2013 до 27.05.2014 и с 27.05.2014. Годовая арендная плата определена арендодателем по формуле: $A = КСЗУ \times 2\%$, где A – величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев, $КСЗУ$ – кадастровая стоимость земельного участка, 2% - ставка арендной платы в отношении земельного участка, право на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Комитет, ссылаясь на то, что Общество в период с 01.09.2013 по 30.09.2015 ненадлежащим образом исполняло обязательства по внесению арендной платы, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе договор аренды в редакции дополнительного соглашения, уведомление об изменении размера арендной платы, руководствуясь статьями 309, 310, 329, 330, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 1, 20, 39.7, 65 Земельного

кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ, пришли к выводу об обоснованности требований Комитета.

Суды исходили из следующего: Общество в спорный период пользовалось земельным участком, относящимся землям, государственная собственность на которые не разграничена, порядок определения арендной платы за которые устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации; истец в спорный период (с 01.09.2013 по 30.09.2015) правомерно рассчитал арендную плату в размере 2% кадастровой стоимости участка на основании постановления Губернатора Волгоградской области от 20.11.2012 № 1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области, Городского положения от 25.07.2008 № 367-ВГД «О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в границах городского округа – город Волжский Волгоградской области»; с учетом дополнительного соглашения от 09.10.2015 арендатор обязан внести арендную плату до 27.05.2014 за участок площадью 599 772,18 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:220, а с 27.04.2014 – за земельный участок площадью 599 178 кв.м с кадастровым номером 34:35:020201:435; поскольку Общество в спорный период не вносило арендную плату за земельный участок, является правомерным требование Комитета о взыскании задолженности и пеней в указанном в иске размере; оснований для применения статьи 333 ГК РФ и снижения размера ответственности в виде начисления пеней не имеется.

Суды отклонили довод Общества о необходимости применения на основании пункта 4 статьи 39.7 ЗК РФ федеральной ставки арендной платы за пользование земельным участком, предназначенным для размещения тепловых станций, установленной приказом 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). Суды посчитали, что поскольку спорный участок относится к землям, право государственной собственности на которые не разграничено, в силу действовавшего до 01.03.2015 пункта 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и действующего с 01.03.2015 пункта 3 статьи 39.7 ЗК РФ порядок определения арендной платы за такие земли устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, при этом Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Правила, утвержденные постановлением № 582), и Приказ № 347 не подлежат применению.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной

инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций, удовлетворяя требования Комитета о взыскании с Общества задолженности по арендной плате и пеней за период с 01.03.2015 по 30.09.2015, неправильно применили нормы материального права, регулирующие с 01.03.2015 порядок исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся государственной или муниципальной собственности и не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли является платным. Формами платы за пользование землей являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Поскольку договор аренды 01.08.2005 № 3827аз заключен после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка, право государственной собственности на который не разграничено, размер арендной платы определен не по результатам торгов, арендная плата по этому договору является регулируемой (разъяснения, приведенные в пунктах 16 и 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»).

Пунктом 3 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в законную силу с 01.03.2015, предусмотрено, что, 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 субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

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

Пунктом 4 статьи 39.7 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 данного Кодекса, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

К объектам, предусмотренным подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, относятся объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения.

Нормативным правовым актом, устанавливающим размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, являются Правила, утвержденные постановлением № 582.

Согласно пункту 5 названных Правил арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития), в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения, в частности, линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Во исполнение данного пункта Правил, утвержденных постановлением № 582, Минэкономразвития издало Приказ № 347, которым утвердило ставку арендной платы в размере 1,6% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Пунктом 2 Приказа № 347 установлено, что ставка арендной платы, утвержденная пунктом 1 данного Приказа, не должна превышать прилагаемых предельных ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов.

В приложении к Приказу № 347 предельная ставка для земельных участков, расположенных в Волгоградской области, предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их объектов и сооружений и объектов, определена в размере 6 рублей за 1 кв.м.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (вопрос 7 разъяснений по вопросам, возникающим в судебной практике), на который сослался апелляционный суд, сформулирована правовая позиция, согласно которой Правила, утвержденные постановлением № 582, не применяются при определении арендной платы за земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, а также указано на то, что если ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников. В пункте 4 статьи 39.7 ЗК РФ, применяемой с 01.03.2015, также приведены случаи, в которых размер арендной платы за некоторые виды публичных земель не может превышать размер арендной платы, установленной в отношении федеральных земель.

Поскольку земельный участок, право государственной собственности на который не разграничено, предоставлен и используется Обществом для эксплуатации Волжской ТЭЦ – тепловой станции, производящей тепловую и электрическую энергию, следовательно, арендная плата за земельный участок, предоставленный для размещения объекта, предусмотренного подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, с 01.03.2015 не может превышать размер арендной платы, рассчитанный по правилам Приказа № 347 для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 22.01.2016, постановление апелляционного суда от 29.04.2016 и постановление окружного суда от 19.08.2016 приняты с существенным нарушением норм материального права, регулирующих с 01.03.2015 порядок определения арендной платы за земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; определить, в каком размере подлежала исчислению арендная плата за спорный земельный участок в период с 01.03.2015 по 30.09.2015; установить размер пеней, подлежащих начислению на сумму долга по арендной плате в указанный период; с учетом установленных обстоятельств разрешить спор.

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 Волгоградской области от 22.01.2016, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.08.2016 по делу № А12-47350/2015 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

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова