

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-8437

г. Москва

Дело № А40-63632/2022

Резолютивная часть определения объявлена 12.09.2023

Полный текст определения изготовлен 18.09.2023

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Чучуновой Н.С., Якимова А.А.,

при участии представителя Федерального агентства морского и речного транспорта Грениной А.Ю. (по доверенности от 20.09.2022 № ЗД-32/12233),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Федерального агентства морского и речного транспорта на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.10.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.04.2023 по делу № А40-63632/2022,

**установила:**

Федеральное агентство морского и речного транспорта (далее – Агентство) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к акционерному обществу «Мурманский морской рыбный порт» (далее – Общество) о взыскании 1 489 262 руб. 88 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка, 1 964 859 руб. 93 коп. пеней за нарушение срока внесения арендной платы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 24.10.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2023 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 10.04.2023, исковые требования Агентства удовлетворил частично, взыскал с Общества 1 477 401 руб. 83 коп. задолженности по арендной плате, а также 1 303 089 руб. 76 коп. пеней.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Агентство обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит изменить решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций в части признания индексации арендной платы не распространяющейся на первый, второй и третий кварталы 2021 года и в связи с этим уменьшения размера задолженности и пеней, взысканных с ответчика, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 07.08.2023 кассационная жалоба Агентства вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Агентства поддержал доводы кассационной жалобы в полном объеме.

Общество, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Агентства, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда города Москвы от 24.10.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.04.2023 по делу № А40-63632/2022 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Агентство и Общество 23.12.2019 заключили договор № КС-36/14946 аренды земельного

участка федеральной собственности, расположенного по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, р-н Южный портовый, с кадастровым номером 51:20:0001155:28, площадью 25 622 +/- 56 кв.м., категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под здание холодильника».

В пункте 4.3 договора в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ) стороны пришли к соглашению о применении условий договора к отношениям, возникшим до его заключения с даты государственной регистрации права Российской Федерации на земельный участок (27.01.2017). Арендная плата за первый подлежащий оплате период вносится в течение 20 дней с даты подписания договора (пункт 4.4 договора).

Согласно пункту 4.1 договора арендная плата за земельный участок установлена в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.06.2012 № 322 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства» в размере 1 5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Арендная плата в размере, указанном в пункте 4.1 договора, перечисляется арендатором ежеквартально не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления на расчетный счет, указанный в разделе II (пункт 4.2 договора).

Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор (пункт 4.5.2 договора).

Арендодатель извещает арендатора об изменении арендной платы в письменной форме путем направления уведомления. Изменения считаются внесенными в договор с даты направления соответствующего уведомления (пункт 4.6 договора).

В нарушение условий договора Обществом не в полном объеме была внесена арендная плата за 2021 г. Также Общество не осуществило оплату арендной платы за период с января 2017 по 31.12.2019, за первый и второй кварталы 2022.

Согласно уточненному расчету Агентства за Обществом образовался основной долг 1 489 262 руб. 88 коп.

В связи с ненадлежащим исполнением Обществом обязательств по внесению арендной платы, Агентство начислило пени в размере 1 964 859 руб. 93 коп.

В целях досудебного порядка урегулирования спора 27.10.2021 истец направил Обществу претензию № ВС-29/12288, которая оставлена без

удовлетворения.

Неисполнение Обществом обязательств по договору послужило основанием для обращения Агентства в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Частично удовлетворяя исковые требования, суды трех инстанций руководствовались положениями статей 307, 309, 310, 329, 330, 614 Гражданского кодекса, статей 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ), постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» и исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 4.6 договора размер арендной платы считается измененным с момента направления арендодателем арендатору письменного уведомления. Поскольку Агентство уведило Общество письмом от 06.10.2021, то изменения арендной ставки считаются внесенными в договор с 4 квартала 2021 года.

Вместе с этим расчет суммы задолженности произведен истцом без учета данного обстоятельства, как если бы размер арендной платы был изменен с 1 квартала 2021 года.

Суд произвел перерасчет долга, применив коэффициент инфляции, установленный федеральным законом на 2021 год, с 4 квартала 2021 года и взыскал 1 477 401 руб. 83 коп. основного долга.

С учетом действия моратория на начисление неустойки за просрочку исполнения денежных обязательств с 01.04.2022 по 01.10.2022 и уменьшения размера задолженности, суд взыскал 1 303 089 руб. 76 коп. неустойки за период с 12.01.2020 по 31.03.2022, не усмотрев оснований для ее снижения на основании статьи 333 Гражданского кодекса.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса одним из основных принципов земельного законодательства является разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.

Как следует из пункта 2 статьи 16 Земельного кодекса разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральными законами.

Согласно статье 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены

Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Пунктом 1 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) также установлено, что к федеральной собственности относятся предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 261-ФЗ) под морскими портами в данном Федеральном законе понимаются морские порты в том значении, как они определены в Кодексе торгового мореплавания Российской Федерации.

Статьей 9 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации предусмотрено, что под морским портом понимаются его территория и совокупность размещенных в границах этой территории объектов инфраструктуры морского порта, используемых для осуществления деятельности в целях торгового мореплавания, в том числе для оказания услуг.

Согласно части 1 статьи 5 Закона № 261-ФЗ территория морского порта включает в себя земли, земельные участки, акваторию морского порта, используемые в целях, предусмотренных данным Законом, либо предназначенные для использования в указанных целях.

Из системного анализа приведенных правовых норм следует, что морской порт является объектом федерального транспорта, находящимся в ведении федеральных органов исполнительной власти в области транспорта, а территория морского порта в силу закона относится к федеральной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 9 Земельного кодекса Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Как следует из пункта 2 статьи 125 Гражданского кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с пунктом 1 Положения об Агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.07.2004 № 371, последнее является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере морского (включая морские порты, за исключением морских терминалов, предназначенных для комплексного обслуживания судов рыбопромыслового флота) и речного транспорта, а также функции по оказанию государственных услуг в области обеспечения транспортной безопасности в этой сфере.

В силу подпункта 5.4(1).5 пункта 5 указанного Положения Агентство осуществляет предоставление земельных участков, которые находятся в федеральной собственности.

Приведенные выводы соответствуют правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 13.06.2018 № 307-КГ17-23029, от 26.01.2021 № 305-ЭС20-15891, от 26.01.2021 № 305-ЭС20-15655.

Таким образом, осуществляя полномочия собственника спорного земельного участка, Агентство заключило с Обществом спорный договор аренды.

Статьей 606 ГК РФ предусмотрено, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Как следует из статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Согласно разъяснениям пункта 16 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» (далее – Постановление № 73) при рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 были утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила), регулирующие порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Пунктом 8 Правил установлено, что при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на

размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Статьей 1 Федерального закона от 08.12.2020 № 385-ФЗ «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (далее – Закон № 385-ФЗ) установлен уровень инфляции, не превышающий 3,7 процента.

Согласно пункту 19 Постановления № 73 арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

На основании изложенного вывод судов о том, что индексация на основании Закона № 385-ФЗ применяется только с 4 квартала 2021 года, поскольку в силу пункта 4.6 договора изменение размера арендной платы по пункту 4.5 (в том числе на размер уровня инфляции) считается внесенным в договор с даты направления арендодателем уведомления (06.10.2021), является необоснованным, поскольку он основан на неправильном толковании и применении норм материального права.

Спорный договор аренды заключен 23.12.2019, следовательно, на 2021 год размер уровня инфляции должен быть применен с 01.01.2021.

Данный вывод соответствует разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 (вопрос 6).

Кроме того, поскольку спорным договором предусмотрена обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора, неисполнение такой обязанности и ненаправление арендатору уведомления об изменении регулируемой арендной платы не освобождают арендатора от обязательства заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений статьи 406 ГК РФ позволяют ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения платы.

Данный вывод соответствует разъяснениям, приведенным в пункте 22 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.12.2019.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшееся по делу решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые при существенном нарушении норм материального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит, учитывая изложенное, произвести расчет задолженности с применением коэффициента инфляции, установленного федеральным законом на 2021 год, проверить правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения платы, принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 24.10.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.04.2023 по делу № А40-63632/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Г.Г. Попова

Судья

Н.С. Чучунова

Судья

А.А. Якимов