

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС14-6558

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2015г.

Резолютивная часть определения объявлена 07.05.2015
Полный текст определения изготовлен 13.05.2015

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,
судей Козловой О.А., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в судебном заседании дело по кассационной жалобе Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (г.Волгоград) на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 20.03.2014 по делу № А12-1426/2014, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.10.2014 по тому же делу,

по иску Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области (новое наименование Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области, далее – Комитет) к открытому акционерному обществу «Волгоградский завод железобетонных изделий № 1» (далее – Общество) о взыскании задолженности по арендной плате в размере 754 450 рублей 79 копеек, пеней в размере 31 033 рубля 46 копеек по договору аренды земельного участка от 30.08.2006 № 6811.

В судебном заседании приняли участие представители:

от Комитета – Голубева Т.В., Кочетов Г.В.;

от Общества – не явился, извещено надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заявило ходатайство о рассмотрении дела без участия его представителя.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Волгоградской области от 20.03.2014 (судья Буланков А.А.) иски удовлетворены частично. С общества взыскана задолженность в размере 242 503 рубля 02 копейки, пени в сумме 9332 рубля 60 копеек. В остальной части иска отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2014 (судьи Жаткина С.А., Борисова Т.С., Шалкинав В.Б.) решение от 20.03.2014 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 01.10.2014 (судьи Нафикова Р.А., Александрова В.В., Нагимуллина И.Р.) решение от 20.03.2014 и постановление от 10.06.2014 оставлены без изменения.

Комитет обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит данные судебные акты отменить.

Общество с доводами жалобы не согласилось по основаниям, изложенным в отзыве, просило судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Руководствуясь частью 3 статьи 156, статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело без участия представителей Общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей Комитета, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, обжалуемые судебные акты – отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, администрацией Волгограда и обществом (арендатор) заключен договор от 30.08.2006 № 6811 аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:06 00 57:0030 (учетный номер 6-57-87) площадью 20 544 кв. метров, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Зевина.

Участок предоставлен из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель поселений с целью строительства многоэтажных жилых домов (пункт 1.3 договора).

Согласно п. 2.4. договора, арендатор обязан вносить арендную плату ежемесячно равными частями до 10-го числа текущего месяца. За последний месяц не позднее 25 декабря текущего года.

За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 месячной арендной платы за каждый день пользования участком (пункт 2.5 договора).

Пунктом 2.8 договора предусмотрено, что размер арендной платы является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного увеличения (введения) ставок и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, установленным в г. Волгограде, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендодатель письменно извещает арендатора о размере арендной платы, предстоящей к оплате.

Законом Волгоградской области от 06.04.2012 № 33-ОД «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области», принятым Волгоградской областной Думой 05.04.2012, опубликованным 07.04.2012 в газете «Волгоградская правда» № 61 и вступившим в силу 06.07.2012, установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области, осуществляется в порядке, определяемым Правительством Волгоградской области.

Постановлением Правительства Волгоградской области от 17.04.2012 № 28-п установлено, что органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в Волгограде – административном центре Волгоградской области, является Комитет.

Следовательно, права и обязанности арендодателя по спорному договору перешли от администрации Волгограда к Комитету в полном объеме.

Комитетом в адрес арендатора направлено извещение от 22.10.2013, согласно которому в соответствии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п (далее – постановление № 469-п), постановлением Губернатора Волгоградской области от 14.05.2013 № 424 «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» (далее – постановление Губернатора № 424), постановлением Губернатора Волгоградской области от 20.11.2012 № 1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки

земель населенных пунктов Волгоградской области» (далее – постановление Губернатора №1130), распоряжением министерства от 14.02.2013 № 281-р «Об утверждении значений коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов и значений коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области» с 01.01.2013 годовая арендная плата установлена в размере 1 055 402 рубля 20 копеек.

Обращаясь в арбитражный суд с иском по настоящему делу, Комитет сослался на ненадлежащее исполнение обществом условий договора в части внесения арендной платы, в результате чего образовалась задолженность по арендной плате за период с 10.04.2013 по 18.12.2013 в сумме 754 450 рублей 79 копеек.

Удовлетворяя иск в указанной части, суды исходили из того, что арендная плата по спорному договору регулируется уполномоченным органом путем принятия нормативных актов, поэтому изменение ставок платы или методики ее исчисления влечет изменение условий договора без внесения в него изменений. При этом суд сослался на пункт 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», в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 №13, а также на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 №15837/11.

Постановлением № 469-п установлена методика исчисления арендной платы за расположенные на территории Волгоградской области земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, относящиеся к категории земель населенных пунктов.

Из пункта 2.1.1 постановления № 469-п следует, что размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле: $A = КСЗУ \times Кви \times Кдп \times Ккан \times Ки$, где: А – величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев; КСЗУ – кадастровая стоимость земельного участка; Кви – коэффициент вида функционального использования земельного участка; Кдп – коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов; Ккан – коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов; Ки – коэффициент индексации.

Расчет арендной платы за 2013 год произведен исходя из новой кадастровой стоимости участка, утвержденной постановлением Губернатора №1130 с применением коэффициента индексации 1, 129 и коэффициента 2, установленного пунктом 2.1.5 постановления № 469-п.

Арендная плата по спорному договору исчислена путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости 7 985, 01 руб. на площадь участка 3263 кв.м., Кви - 0, 015, Кдп - 1,2, Ккан - 1, Ки - 1, 129 и на коэффициент 2.

В соответствии с пунктом 1.5 постановления № 469-п коэффициент индексации устанавливается постановлением Губернатора Волгоградской области ежегодно в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

Подпунктом 2.1.5 постановления № 469-п установлено, что размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в абзаце первом подпункта 2.1.4, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Из пункта 2.1.4 постановления № 469-п следует, что арендная плата за земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №137-ФЗ) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, составляет: 2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка; 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Руководствуясь положениями пункта 9 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее - Постановление № 582), постановлением Губернатора № 1130, которым изменена кадастровая стоимость спорного земельного участка, суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости исходить при расчете арендной платы за 2013 год из утвержденной в установленном законом порядке кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2013 года в размере 25 966 986 руб. 63 коп., исключив применение коэффициента индексации.

Суд признал, 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 Постановлением № 582.

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 582 при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением

кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте данных правил, не проводится.

Из смысла указанной нормы права следует, что увеличение арендной платы на размер коэффициента индексации, при исчислении такой платы, исходя из нового размера кадастровой стоимости спорного земельного участка, не предусмотрено.

При таких обстоятельствах суды сделали вывод, что у арендатора не возникло обязанности уплачивать арендную плату в размере, увеличенном на коэффициент индексации.

Указав, что постановление Правительства Волгоградской области от 18.09.2012 № 380-п, вводящее коэффициент 2 в формулу определения арендной платы, было принято 18.09.2012 и согласно статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется на отношения, возникшие после даты вступления его в силу, суды сделали вывод, что он не применяется к спорному договору, заключенному до издания этого акта, поскольку введение коэффициента 2 изменяет методику исчисления платы.

Между тем, судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

В пункте 10 статьи 3 Закона №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.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, установлен постановлением № 469-п, в котором пунктом 2.1.5 закреплено, что размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в абзаце первом подпункта 2.1.4, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Из пунктов 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 № 13, размещенном на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 21.03.2013) следует, что к договору аренды, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению 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.

Договор 30.08.2006 был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому к договору применяется регулируемая арендная плата и изменение методики ее определения путем введения с 01.01.2013 постановлением Правительства Волгоградской области от 18.09.2012 № 380-п коэффициента 2 подлежит применению с момента вступления в силу этого нормативного правового акта и не требует дополнительного изменения договора.

Таким образом, судебная коллегия считает ошибочным вывод судов о том, что данный пункт применяется только к договорам аренды, заключенным после вступления в силу постановления о введении данного коэффициента в силу нормативного характера регулирования арендной платы.

При этом иное толкование применения пункта 2.1.5 постановления № 469-п не соответствует части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также принципу запрета необоснованных предпочтений, установленному в Постановлении № 582, поскольку приведет к созданию дискриминационных условий исходя из того, что арендаторы, заключившие договор после вступления в силу пункта 2.1.5 и не обеспечившие ввод в эксплуатацию объектов недвижимости в течение трех лет оказались бы в неравном положении по сравнению с арендаторами, заключившими договор аренды ранее и не исполнившими соответствующей обязанности, в то время как порядок расчета платы является одинаковым для всех категорий лиц.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2013 № 9707/13.

Решением Волгоградского областного суда от 14.02.2014 по делу №3-6/2014 отказано в удовлетворении требований о признании пункта 2.1.5 постановления № 469-п недействующим. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2014 №16-АПГ14-5 решение от 14.02.2014 оставлено без изменения. Суды признали, что оспариваемый пункт касается

объектов незавершенного строительства из категории нежилых помещений, принят в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Закона №137-ФЗ и не противоречит действующему законодательству. Указанное определение Верховного Суда Российской Федерации размещено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014.

Кроме того, сделав вывод о том, что коэффициент индексации не подлежит применению при расчете арендной платы, суды неправомерно применили пункт 9 Постановления № 583 к спорным правоотношениям, поскольку данный пункт постановления подлежит применению только к земельным участкам федеральной собственности. Из пункта 10 статьи 3 Закона №137-ФЗ следует, что установление порядка определения размера арендной платы в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, отнесено к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановление № 582 подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4.

Учитывая, что коэффициент индексации включен в формулу расчета арендной платы постановлением № 469-п (пункт 2.1.1) и устанавливается постановлением Губернатора Волгоградской области ежегодно в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год (пункт 1.5), постановлением Губернатора № 424 установлено значение данного коэффициента, оснований для неприменения его при расчете арендной платы у судов не имелось.

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, что судами трех инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права, влекущие отмену оспариваемых судебных актов.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

При новом рассмотрении суду надлежит установить, для каких целей был предоставлен спорный земельный участок, и рассмотреть спор с применением соответствующего порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного органом государственной власти Волгоградской области.

При таких обстоятельствах, обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 Кодекса с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку для принятия решения по существу спора необходима оценка доказательств и установление обстоятельств, указанных в настоящем определении.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 20.03.2014 по делу № А12-1426/2014, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.10.2014 по тому же делу отменить.

Дело № А12-1426/2014 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

Т.В.Завьялова

Судья

О.А.Козлова

Судья

Г.Г.Попова

