



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ**

309514, Белгородская область,  
г. Старый Оскол, ул. Ленина, 46/17  
т.(4725) 44-52-59; т./факс 22-44-33  
E-mail: [soskol@regadm.bel.ru](mailto:soskol@regadm.bel.ru)

**Председателю Высшего Арбитражного  
суда Российской Федерации,  
Председателю научно - консультативного  
Совета при Высшем Арбитражном суде  
Российской Федерации**

**А.А. Иванову**

30.11.2011 № 02-03/2459

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

По вопросу взыскания задолженности по арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

**Уважаемый Антон Александрович!**

Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее по тексту – Департамент) обеспокоен сложившейся ситуацией по делу №А08-8012/2010 и делу №А08-1215/2011 о взыскании задолженности по арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и хотел бы привлечь Ваше внимание к данной проблеме.

Пунктом 10 Федерального закона от 25.10.2001 №137 - ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» установлено, 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, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановлением правительства Белгородской области от 13.07.2009 №247-пп утверждён порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена.

Учитывая, что положения Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 25.10.2001 №137 - ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановления Правительства Белгородской области от 13.07.2009 №247-пп носят императивный характер для всех участников спорных

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации  
Вход. № Д-3583 От 12.12.2011



правоотношений и содержат нормы специального действия, предполагающие особый правовой режим при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и следовательно, условие договора о размере арендной платы должно ей соответствовать, Департамент направил в адрес арендатора дополнительные соглашения, согласно которым договор долгосрочной аренды земельного участка изменён в части размера арендной платы. Арендатор не согласился с условиями дополнительных соглашений, подписав их с протоколом разногласий.

Департамент обратился в Арбитражный суд Белгородской области с требованиями об урегулировании разногласий, возникших при заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельного участка.

Решением Арбитражного суда Белгородской области, оставленным без изменения постановлением девятого Арбитражного Апелляционного суда, в удовлетворении требований было отказано.

Основанием для отказа послужила позиция, изложенная в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 02.02.2010 № 12404/09, согласно которой «ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации».

В связи с чем, Департаментом было заявлено требование о взыскании задолженности по арендной плате и пени.

Решением Арбитражного суда Белгородской области, оставленным без изменения Постановлением девятого Арбитражного Апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа, указанные выше, судебные акты были отменены. Вынесен новый судебный акт, которым было отказано Департаменту в удовлетворении заявленных требований в полном объёме.

Отказывая в удовлетворении требований Департамента, кассационная инстанция фактически сослалась на необходимость внесения изменений в договор аренды земельного участка, в силу позиции, изложенной Постановлением Президиума ВАС РФ №1709/11 от 05.07.2011.

Таким образом, по сути дела Постановлением Президиума ВАС РФ №1709/11 от 05.07.2011 создана противоречивая практика, вызывающая неопределённость в арендных отношениях между частным интересом и публичным образованием.

В связи с чем, хотелось бы обратить Ваше внимание на следующие моменты.

В соответствии с частью 4 статьи 22 ЗК РФ **РАЗМЕР** арендной платы определяется договором аренды.

При этом, согласно части 3 статьи 65 ЗК РФ, части 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее Вводный Закон) **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, а в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Таким образом, положения части 4 статьи 22 ЗК РФ касательно установления в договоре аренды размера арендной платы за земли нашли свое развитие и конкретизацию в статье 65 ЗК РФ и статье 10 Вводного Закона, в которых законодателем были разграничены пределы договорной свободы в отношении частных и публичных земель.

Исходя из содержания названных положений Земельного кодекса Российской Федерации и Вводного Закона, считаем, что в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, нормативно регулируемым является не просто размер арендной платы в отрыве от методики (порядка) ее определения, а в совокупности: ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА арендной платы и, как итоговый элемент (результат порядка определения размера), сам РАЗМЕР арендной платы за землю.

Учитывая изложенное, вывод суда о том, что в случае если сторонами в договоре аренды согласован **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА** арендной платы за земельный участок, который (порядок) может быть изменен только по соглашению сторон, нельзя считать обоснованным, поскольку **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА** арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, является нормативно регулируемым и не может устанавливаться сторонами договора по своему усмотрению.

Иное понимание положений действующего законодательства нарушает, прежде всего, баланс частного интереса, поскольку предоставляет необоснованные преимущества одних частных субъектов, заключивших договоры аренды до принятия нормативного правового акта субъекта РФ, перед другим, заключившими договоры аренды земельных участков после его принятия.

Так же необходимо отметить, земельным законодательством установлено, что стоимость аренды земли, государственная собственность на которую не разграничена, относится к категории регулируемых цен, тем самым ставки платежей установленные Федеральным законом РФ от 25.10.2001 №137 - ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», нормативным правовым актом субъекта РФ являются обязательными к применению в равной степени для обеих сторон по договорам аренды, как заключенных до вступления в силу правовых актов, регламентирующих порядок определения размера арендной платы и как следствие его размер, так и после их

**вступления в силу, иное толкование нарушает установленный ст. 1 ГК РФ принцип равенства участников гражданских правоотношений.**

В настоящее время Департаментом поданы заявления о пересмотре в порядке надзора судебных актов по делам №А08-8012/2010, дела №А08-1215/2011 о взыскании задолженности по арендной плате и пени.

На основании изложенного, учитывая важность данного вопроса, просим Вас как одного из Высшего представителя судебной власти РФ выработать единую обоснованную правовую позицию, обеспечив единообразное правоприменение законодательства, регламентирующее условия договора аренды по размеру арендной платы, ставки которой являются регулируемой ценой.

При этом, хотелось бы отметить, что сроки действия договоров аренды истекли. Тем самым в результате неопределенности позиции суда и в этой связи длительных судебных разбирательств бюджет муниципального образования и субъекта РФ недополучил и недополучит денежные средства, которые должны быть направлены на решение вопросов местного значения.

*Приложение :копия доверенности.*

Начальник правового управления  
администрации Старооскольского  
городского округа по доверенности  
от 30.11.2011 №9-02/1718



А.В. Голев