



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1709/11

Москва

5 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Бахтиярова Р.Я. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 08.04.2010 по делу № А55-35889/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 09.11.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие:

заявитель – индивидуальный предприниматель Бахтияров Р.Я. (ответчик), представитель заявителя – Бахтияров А.Р.;

представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (истца) – Бисярина Н.И., Шабалта А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к индивидуальному предпринимателю Бахтиярову Р. Я. (далее – предприниматель) о взыскании 4 824 637 рублей 86 копеек, из них 3 393 604 рублей 49 копеек задолженности, 1 431 033 рублей 37 копеек пеней.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 08.04.2010 требование удовлетворено частично: с ответчика в пользу министерства взыскано 933 599 рублей 71 копейка задолженности и 100 000 рублей пеней.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 09.11.2010 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права. Заявитель указывает на то, что при расчете задолженности по арендным платежам министерством применены коэффициенты, которые не были согласованы сторонами в договоре аренды.

В отзыве на заявление министерство просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 19.05.2006 на основании постановлений главы города Самары от 23.09.2004 № 2277 и от 21.09.2005 № 2354 между Комитетом по управлению имуществом города Самары (арендодателем) (далее – комитет) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды № 026899з (далее – договор аренды от 19.05.2006, договор) земельного участка площадью 999,70 кв. метра, кадастровый номер 63:01:08 03 003:0004, находящегося по адресу: г. Самара, Самарский р-н, ул. Кутякова. Земельный участок предоставлен предпринимателю под строительство станции технического обслуживания автомобилей сроком до 22.09.2007.

В приложении № 3 к договору аренды от 19.05.2006 сторонами согласована методика определения размера арендной платы за земельный участок по формуле расчета арендной платы: $A_{зем}$ (арендная плата за земельный участок в месяц) = $A_{п} : 12$.

При этом используемая в расчете величина $A_{п}$ (арендная плата за земельный участок за год) определялась следующим образом: $A_{п} = S \times C_{кад} \times K_a \times K_{пр} \times K_b \times K_n$, где S – площадь земельного участка; $C_{кад}$ – удельный показатель кадастровой стоимости по видам использования земель; K_a – коэффициент арендатора; $K_{пр}$ – коэффициент престижности; K_b – коэффициент вида использования земельного участка; K_n – коэффициент инфляции.

В данном приложении стороны согласовали применение удельного показателя кадастровой стоимости $C_{\text{кад}}$ в отношении названного участка, который указан в графе 15 «прочие земли поселений» приложения к постановлению губернатора Самарской области от 03.07.2003 № 254 «Об утверждении государственной кадастровой оценки земель поселений Самарской области» (далее – постановление от 03.07.2003 № 254) и составляет 635, 55.

В соответствии с постановлениями правительства Самарской области от 13.06.2006 № 67, от 21.06.2006 № 74, принятыми на основании Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле», 01.07.2006 полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, перешли от органов местного самоуправления к министерству.

Министерство 28.11.2006 предъявило предпринимателю требование об уплате арендной платы, исходя из другого удельного показателя кадастровой стоимости, равного 9 536, 37, что соответствует графе 6 «земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания» постановления от 03.07.2003 № 254.

В результате применения арендодателем иного, не указанного в договоре аренды от 19.05.2006 удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка размер месячной арендной платы для предпринимателя за этот участок увеличен начиная с 28.11.2006 с 9 000 рублей 92 копеек до 191 241 рубля 78 копеек (более чем в 21 раз).

В последующем изменение расчета арендной платы и ее размера было обусловлено принятием правительством Самарской области постановления от 25.04.2007 № 59 «О внесении изменений в постановление правительства Самарской области от 21.06.2006 № 74 «О порядке распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара» (далее – постановление от 25.04.2007 № 59).

Названным постановлением утверждена новая методика расчета размера арендной платы, которая отличается от методики, установленной договором и используемой первоначально комитетом, а впоследствии и министерством при заключении аналогичных договоров аренды. Согласно новой методике упразднен ранее применявшийся при расчете размера платежей коэффициент престижности $K_{пр}$ и введен новый – коэффициент сроков строительства K_c .

Ссылаясь на то, что предприниматель надлежащим образом не исполняет предусмотренных договором обязательств по оплате за пользование земельным участком, министерство обратилось в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя частично исковое требование, суды исходили из того, что арендные платежи за пользование земельными участками в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) являются нормативно регулируемы, поэтому органы государственной власти и местного самоуправления, которые выступают арендодателями земельных участков, вправе путем принятия соответствующих правовых актов в одностороннем порядке изменять как используемые в расчетах ставки, так и сам способ определения размера арендной платы.

Признав правомерным использование публичными органами новой методики расчета арендных платежей, суды со ссылкой на правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09 (далее – постановление от 02.02.2010), указали на ее обязательный характер для арендатора.

Вместе с тем суды трех инстанций признали неправильным применение истцом при расчете задолженности по арендной плате коэффициента арендатора K_a , равного 1, указав, что величина этого коэффициента применительно к предпринимателю как пенсионеру,

составляет 0,5. Кроме того, суды при определении размера подлежащей взысканию арендной платы применили удельный показатель кадастровой стоимости $C_{\text{кад}}$ земельного участка 635, 55, согласованный сторонами при заключении договора аренды от 19.05.2006.

С учетом результатов проверки примененной истцом методики определения размера арендной платы, опровергая при этом возражения ответчика о необоснованном применении коэффициента сроков строительства K_c , который не был предусмотрен методикой, согласованной при заключении договора аренды, суды сочли требования министерства подлежащими частичному удовлетворению.

Между тем суды при разрешении настоящего спора не учли следующего.

Пунктом 4 статьи 22 Земельного кодекса установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

Поскольку в силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств по оплате за пользование земельным участком.

В этой связи увеличение размера арендной платы в результате изменения таких ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

Вместе с тем договор аренды, заключенный в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, может содержать методику расчета размера арендной платы, которая включается в этот договор в качестве его условий в

соответствии с актами органов государственной власти и местного самоуправления, принятыми в порядке, установленном пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса.

Однако в настоящем деле увеличение размера арендной платы, предъявленной к оплате, обусловлено не повышением базовых ставок, а изменением министерством методики ее определения в одностороннем порядке, а именно: исключен из формулы коэффициент престижности $K_{пр}$ и введен новый коэффициент сроков строительства K_c .

Между тем, поскольку при заключении договора аренды от 19.05.2006 стороны согласовали методику определения размера арендной платы за земельный участок по определенной формуле, такой порядок формирования платы должен был сохраняться и при смене арендодателя. Данная методика после согласования ее сторонами стала условием договора аренды о размере арендной платы, поэтому изменение использованной в ней формулы возможно только в порядке, установленном пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Содержащееся в пункте 4.3 договора аренды от 19.05.2006 условие о том, что арендная плата может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер арендной платы за пользование землей, подлежала толкованию с учетом согласования сторонами договора определенного порядка формирования платы.

Системное толкование условий договора аренды от 19.05.2006 указывает на то, что арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять лишь показатели, используемые в качестве коэффициентов при расчете, и не наделен правом вносить коррективы в способ определения размера арендных платежей посредством упразднения старых или введения новых расчетных коэффициентов.

Поскольку положения договора аренды от 19.05.2006 не предусматривают возможности изменения в одностороннем порядке методики расчета арендной платы, утвержденной в качестве его условия, принятие правительством Самарской области постановления от 25.04.2007 № 59 само по себе не может повлечь за собой автоматического пересмотра способа расчета размера платежей за пользование земельным участком, который подлежит применению к отношениям сторон в силу заключенного между сторонами договора.

Отклоняя доводы министерства об ошибочном включении в договор аренды от 19.05.2006 удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка $C_{\text{кад}}$ из графы 15 «прочие земли поселений» приложения к постановлению от 03.07.2003 № 254, суды отметили, что его применение предусмотрено условиями указанного договора.

В то же время суды сочли возможным использовать иной удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка из графы 6 «земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания» того же постановления с даты вступления в силу новой методики расчета арендной платы, что прямо противоречит их же выводам относительно недопустимости одностороннего изменения соответствующего условия договора.

Между тем постановление от 25.04.2007 № 59, устанавливая новый способ расчета арендных платежей, не изменяет кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, а значит, не может служить и основанием для замены удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по виду его использования, который прямо определен в договоре аренды от 19.05.2006. При таких обстоятельствах выбор иного удельного показателя кадастровой стоимости (из четырнадцати показателей, дифференцированных в зависимости от вида использования земельного участка), приводящий к существенному увеличению размера арендных

платежей, возможен только после внесения соответствующих изменений в существующий договор аренды земельного участка.

Нельзя признать обоснованной и ссылку судов на правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 02.02.2010 № 12404/09.

Делая вывод о том, что размер платежей по договору аренды от 19.05.2006 подлежит нормативному регулированию независимо от предусмотренного этим договором механизма изменения арендной платы, суды не учли, что правовая позиция, сформулированная в постановлении от 02.02.2010 № 12404/09, распространяется на случаи, когда соответствующие ставки платежей установлены таким нормативным правовым актом, который является обязательным к применению в равной степени для обеих сторон договора аренды. Ввиду обязательного характера данного акта размер платежей за пользование земельными участками определяется в соответствии с его положениями, а стороны не лишены права требовать друг от друга внесения в заключенный ими договор аренды изменений, обусловленных изменением законодательства.

Постановление от 25.04.2007 № 59, на которое ссылаются суды при определении размера арендной платы, не является нормативным правовым актом, непосредственно регулирующим отношения, возникшие на основании договора аренды от 19.05.2006. Поэтому вопрос о возможности одностороннего изменения методики расчета арендной платы за земельный участок по требованию арендодателя должен был быть разрешен судами по настоящему делу исходя из условий названного договора.

Поскольку изменение методики определения арендной платы было произведено министерством в нарушение условий договора от 19.05.2006, что повлекло существенное увеличение ее размера, это нарушает разумный баланс частных и публичных интересов, а также принцип правовой определенности.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует исследовать вопрос о том, в каком размере у ответчика возникла обязанность оплаты за пользование земельным участком в соответствии с условиями заключенного договора, и с учетом имеющихся в деле платежных документов проверить наличие задолженности по арендным платежам.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании [пункта 5 части 3 статьи 311](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 08.04.2010 по делу № А55-35889/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 09.11.2010 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Председательствующий

А.А. Иванов