

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10782/13

Москва

17 декабря 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Абсалямова А.В.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ЮЖУРАЛПРОЕКТ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Оренбургской области от 22.01.2013 по делу № А47-11260/2012, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 07.06.2013 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области – Смирнова В.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ЮЖУРАЛПРОЕКТ» (далее – общество) о взыскании 258 646 рублей 47 копеек, а именно: 245 616 рублей 21 копейки основного долга по договору аренды земельного участка от 10.07.2008 № 05-05/468, 13 030 рублей 26 копеек пеней за период с 01.04.2011 по 01.07.2012.

Общество подало встречный иск о взыскании 1 353 805 рублей 30 копеек неосновательного обогащения за период с 04.08.2009 по 09.02.2012.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 22.01.2013 с общества в пользу министерства взыскано 258 646 рублей 47 копеек, в том числе 245 616 рублей 21 копейка основного долга и 13 030 рублей 26 копеек пеней; в удовлетворении встречного искового требования отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 07.06.2013 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление министерство просит оспариваемые судебные акты оставить в силе как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, объяснении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судами установлено, что на основании распоряжения министерства от 30.06.2008 № 1187-р «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Южуралпроект» в аренду без торгов» между министерством и обществом заключен договор от 10.07.2008 № 05-05/468 аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в административном центре Оренбургской области – городе Оренбурге (далее – договор аренды, договор), для целей строительства административного здания проектно-конструкторского бюро с предварительным согласованием места размещения объекта.

Как следует из пункта 3.4 договора, размер арендной платы, установленный в соответствии с пунктом 3.1 договора, подлежит изменению ежегодно путем корректировки на индекс инфляции, устанавливаемый законодательством о бюджете на текущий финансовый год. В этом случае исчисление и оплата арендатором арендной платы должна осуществляться на основании дополнительных соглашений к договору аренды.

Дополнительным соглашением от 27.02.2010 № 05-05/686 к договору срок аренды земельного участка установлен с 01.07.2008 по 31.05.2015.

Согласно дополнительному соглашению от 15.06.2010 № 07-05/22 пункт 3.1 договора аренды дополнен предложением следующего содержания: «Размер годовой арендной платы с 01.05.2010

устанавливается путем корректировки ранее установленного Договором аренды размера арендной платы на индекс потребительских цен, определенный в «Прогнозе социально-экономического развития Оренбургской области на 2010 год и на период до 2012 года» (приложение к постановлению Правительства Оренбургской области от 01.10.2009 № 516-пп), и за период с 01.05.2010 по 30.04.2011 составляет: $699\,251,40 \text{ руб.} : 11 * 12 * 110,7\% = 844\,441,42 \text{ руб.}$ или 70 370,12 руб. в месяц, которая вносится Арендатором ежемесячно равными долями не позднее 10 числа текущего месяца на счет органа Федерального казначейства».

Дополнительным соглашением от 29.03.2011 № 07-05/138 пункт 3.1 договора аренды изменен: «Размер годовой арендной платы с 01.05.2011 устанавливается путем корректировки ранее установленного Договором аренды годового размера арендной платы в сумме 844 441,42 руб. на индекс потребительских цен, определенный в «Прогнозе социально-экономического развития Оренбургской области на 2011 год и на период до 2013 года» (приложение к постановлению Правительства Оренбургской области от 30.09.2010 № 703-пп), и за период с 01.05.2011 по 30.04.2012 составляет: $844\,441,42 \text{ руб.} \times 105,9\% = 894\,263,46 \text{ руб.}$ или 74 521,96 руб. в месяц». Пункт 3.4 договора изложен в следующей редакции: «Размер арендной платы, установленный п. 3.1 Договора аренды, изменяется ежегодно путем корректировки на индекс потребительских цен, устанавливаемый постановлением Правительства Оренбургской области. Размер арендной платы также изменяется: в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и закона и иных нормативных правовых актов Оренбургской области; в связи с изменением существенных характеристик земельного участка (площади, категории, вида разрешенного использования, обременения). В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной

платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору».

Между министерством (продавцом) и обществом (покупателем) заключен договор от 28.11.2011 № 07-04/99 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:44:0453017:27. Переход права собственности на земельный участок зарегистрирован 10.02.2012.

Министерством и обществом подписано соглашение от 28.11.2011 № 07-05/262 о расторжении договора аренды с даты государственной регистрации права собственности арендатора на арендуемый земельный участок.

Министерство, ссылаясь на наличие у общества задолженности по арендной плате (начиная с 01.04.2011), обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Общество полагает, что размер арендной платы по договору аренды с момента вступления в действие постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – постановление № 582) не должен превышать предельно допустимый размер арендной платы, установленный указанными Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением № 582 (далее – Правила), в данном случае подпунктом «д» пункта 3 Правил, для аналогичных случаев в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. В результате на стороне министерства возникло неосновательное обогащение

в виде излишне уплаченной арендной платы, поэтому общество обратилось со встречным иском требованием.

Удовлетворяя первоначальный иск и отказывая в удовлетворении встречного иска, суды исходили из того, что расчет арендной платы произведен министерством на основании согласованных сторонами условий договора о размере арендной платы и соответствует принципам определения арендной платы, установленным постановлением № 582.

Оценивая условия договора аренды, суды признали его действительным и заключенным.

Суды сочли, что первоначальный размер арендной платы определен по результатам рыночной оценки на основании отчета независимого оценщика и в течение спорного периода изменялся в соответствии с заключенными сторонами дополнительными соглашениями к договору аренды с учетом порядка изменения арендной платы, согласованного сторонами в пункте 3.4 договора: 699 251 рубль 40 копеек за период с 01.06.2009 по 30.04.2010; 844 441 рубль 42 копейки за период с 01.05.2010 по 30.04.2011; 894 263 рубля 46 копеек с 01.05.2011 по 30.04.2012. Согласованный сторонами порядок изменения арендной платы путем ее увеличения на индекс инфляции соответствует положениями пункта 13 постановления Правительства Оренбургской области от 25.12.2007 № 456-п «Об утверждении порядка определения размеров арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области».

Суды также указали, что поскольку на момент согласования договорных условий о порядке изменения арендной платы в договоре аренды постановление Правительства Оренбургской области от 12.10.2009 № 530-п, которым установлен порядок изменения размера арендной платы путем применения индекса инфляции, не было принято, последующая отмена соответствующей части данного нормативного акта не отменяет

необходимость исполнения сторонами согласованного в пункте 3.4 договора аренды порядка изменения арендной платы.

Суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу, что положения подпункта «д» пункта 3 Правил не подлежат применению в качестве нормативно регулируемой цены ввиду распространения их действия только на земельные участки, относящиеся к федеральной собственности. Указывая на несостоятельность ссылки общества на правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 № 15837/11 (далее – постановление № 15837/11), суды исходили из того, что указанная правовая позиция распространяется только на договоры аренды земельных участков, предоставленных для целей жилищного строительства, с учетом установленного постановлением № 582 принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении № 15837/11, принципы, закрепленные в постановлении № 582, вступившем в силу с 04.08.2009, являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Поскольку договор аренды заключен после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, арендная плата по нему является регулируемой (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 от 25.01.2013)). Изменение нормативно установленных ставок арендной платы или

методики их расчета влечет изменение условий такого договора аренды без внесения в текст договоров подобных изменений. Внесение сторонами иных изменений в договор аренды не может препятствовать применению новых нормативно установленных ставок арендной платы или методики их расчета.

Правовая позиция, изложенная в постановлении № 15837/11, заключается в том, что пунктом 3 (подпункты «а» – «д») Правил для ряда конкретных случаев использования земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установлены предельные размеры арендной платы, определяемые в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом аренды. Размер регулируемой арендной платы в этих случаях за земельные участки, относящиеся к публичной собственности, не может быть выше ставок, установленных для земельных участков из земель, находящихся в федеральной собственности.

Подпунктом «д» пункта 3 Правил установлен предельный размер арендной платы – два процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Указанное правило распространяется на случаи аренды земельных участков не только для жилищного строительства, но и для любого строительства, когда договор аренды земельного участка заключен с предварительным согласованием места размещения объекта.

Из материалов настоящего дела усматривается, что размер арендной платы, взимаемой министерством с общества в рамках заключенного ими договора аренды, значительно превышал два процента от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Следовательно, у общества отсутствует задолженность по арендной плате и судами необоснованно удовлетворен иск министерства.

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

Поскольку суды, удовлетворив иск министерства и отказав в удовлетворении встречного иска, не исследовали обоснованность расчета суммы неосновательного обогащения, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит проверить обоснованность расчетов первоначального и встречного требований и применить нормы материального права в соответствии с их толкованием, содержащимся в настоящем постановлении.

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 Оренбургской области от 22.01.2013 по делу № А47-11260/2012, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 07.06.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд
Оренбургской области.

Председательствующий

А.В. Абсалямов