



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12404/09

Москва

2 февраля 2010 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., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 по делу № А58-2302/2008, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» – Рябина Т.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснение представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» в лице филиала «Нерюнгринская ГРЭС» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском к Комитету земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района (далее – комитет) о внесении изменений в пункт 2.4 договора аренды земельного участка от 09.01.2007 № 31 (далее – договор аренды) и изложении данного пункта в следующей редакции: «Ставка арендной платы за используемый участок производится в размере 2 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, т.е. 2,914 рублей за 1 кв. м (50590 кв. м\*2,914 руб.=147419,0 руб. в год). Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора, столбцы 3 и 4 Приложения № 1 применять согласно измененной ставке арендной платы». Общество просило внести указанные изменения с 01.11.2007 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности».

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 06.07.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора оспариваемых судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм о договоре аренды, касающихся изменения договора аренды земельного участка при изменении законодательства, определяющего предельный размер арендной платы, и на нарушение прав и законных интересов как своих, так и неопределенного круга лиц в сфере экономической деятельности.

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

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

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды земельного участка площадью 50590 кв. метров с кадастровым номером 14:19:000000:0012, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, в границах, указанных в кадастровом плане для эксплуатации магистральных тепловых сетей II очереди, на срок с 01.01.2007 по 31.12.2055. Осуществлена государственная регистрация договора аренды.

Согласно пункту 2.4 договора аренды в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью договора аренды, исходя из площади земельного участка приведены ставка арендной платы за 1 кв. метр (7,285 рублей) и размер арендной платы в год (368 548 рублей), что

составляет пять процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

В пункте 2.5 договора аренды стороны установили, что арендная плата за землю пересматривается в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов, устанавливающих размер арендной платы. Согласно же пункту 4.1.1 в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов арендодатель имеет право вносить в договор необходимые уточнения, включая изменения, касающиеся раздела 2 «Срок действия и арендная плата».

Требования общества обусловлены изменением, внесенным Федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» (далее – Закон № 212-ФЗ) в пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), и касающимся предельного размера арендной платы.

Как было установлено пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции от 18.12.2006 (действовавшей на момент заключения договора аренды), юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2008 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендная плата за использование таких земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации. При этом размер

арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

В соответствии со статьей 3 Закона № 212-ФЗ в статью 3 Закона № 137-ФЗ внесены изменения, согласно которым юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести их в собственность в соответствии с правилами, установленными данным абзацем, до 1 января 2013 года по ценам, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ. Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, – в

соответствии с пунктом 10 этой статьи. При этом размер арендной платы на год устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Общество заявило требование в суд об изменении договора после получения отказа другой стороны на свое предложение, изложенное в письме от 18.02.2008, изменить договор аренды в соответствии с пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, что подтверждается письмом комитета от 03.03.2008 № 33, где говорится, что в 2008 году расчет арендной платы за земельные участки будет производиться по ранее утвержденным ставкам арендной платы, а в случае пересмотра ранее установленного порядка определения размера арендной платы за земельные участки будет выполнен перерасчет.

Суды первой и кассационной инстанций, исходя из буквального содержания положений пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ), пришли к выводу о том, что указанные нормы к заключенному обществом договору аренды вообще не применимы, так как исчисление размера арендной платы по правилам пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) из расчета двух процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка возможно лишь в тех случаях, когда договор аренды земельного участка заключается при реоформлении владельцем этого участка своего права постоянного (бессрочного) пользования.

Поскольку в настоящем деле истцом не представлено доказательств того, что до заключения договора аренды земельный участок, на котором расположены магистральные тепловые сети, принадлежал ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, то у него отсутствуют основания требовать внесения изменений в указанный договор аренды в части размера арендной платы в соответствии с положениями, установленными Законом № 212-ФЗ.

Однако суды первой и кассационной инстанций не учли, что внесенные Законом № 212-ФЗ изменения относительно определения размера арендной платы в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков касаются земельных участков, на которых расположены особые объекты: линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Принимая во внимание особый характер этих объектов, рассматриваемое положение, по существу, представляет собой специальную льготу, установленную в целях сдерживания роста цен на продукцию и услуги субъектов естественных монополий. Введение данного положения вызвано необходимостью осуществления государственного контроля для обеспечения защиты экономических интересов потребителей указанной продукции и услуг от повышения тарифов, создания недискриминационных и стабильных условий деятельности производителей этой продукции и услуг и тем самым согласования интересов производителей и потребителей, поскольку арендные платежи влияют на размер устанавливаемых тарифов, включая тарифы на электроэнергию и теплоэнергию (подпункт 5 пункта 29 Основ ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 104 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации»). Согласно своему уставу общество вправе осуществлять поставку (продажу) электрической и тепловой энергии по установленным тарифам, производить электрическую и тепловую энергию, реализовывать тепловую энергию на розничных рынках тепловой энергии потребителям (в том числе гражданам). На основании приказа Федеральной службы по тарифам от 27.04.2007 № 79-э арендатор (общество) включен в реестр субъектов естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе,

уведомление о приказе получено обществом 22.05.2007, приказ опубликован в Информационном бюллетене ФСТ России от 11.05.2007 № 17.

Таким образом, является обоснованным вывод суда апелляционной инстанции о том, что установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) предельный размер арендной платы (не более двух процентов кадастровой стоимости) для договоров аренды земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что суд первой инстанции обоснованно отказал обществу в удовлетворении его требований. При этом суд апелляционной инстанции руководствовался абзацем пятым пункта 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции Закона № 212-ФЗ, согласно которому 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. Суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие на момент разрешения спора иной ставки арендной платы для земельных участков, на которых расположены линейные объекты, чем та, которую применяет комитет в соответствии с условиями договора аренды (пять процентов от кадастровой стоимости участков, занятых промышленными объектами) и которая предусмотрена в пункте 4.7 решения Четвертой сессии депутатов Нерюнгринского городского совета от 03.03.2006 № 7-4.



Однако суд апелляционной инстанции, а равно суды первой и кассационной инстанций ошибочно не приняли во внимание то, что согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды. Статья 3 Закона № 137-ФЗ устанавливает лишь срок для переоформления прав, но не предусматривает ограничения применения нормы о размере арендной платы. Поскольку 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. При этом стороны не лишены права требовать друг от друга внесения изменений, обусловленных изменениями законодательства, в заключенный ими договор аренды.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 по делу № А58-2302/2008, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2009 по тому же делу отменить.

Заявленные открытым акционерным обществом «Дальневосточная генерирующая компания» требования по указанному делу удовлетворить.

Внести изменения в договор аренды земельного участка от 09.01.2007 № 31 между открытым акционерным обществом «Дальневосточная генерирующая компания» и Комитетом земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района, изложив пункт 2.4 указанного договора в следующей редакции: «Ставка арендной платы за используемый участок производится в размере 2 % кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

Председательствующий

А.А.Иванов