

# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9707/13

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., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Валикова Александра Владивленовича о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2013 по делу № А73-16475/2012 Арбитражного суда Хабаровского края.

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Хабаровского края (судья Шапошникова В.А.) в заседании участвовали представители:

от Правительства Хабаровского края – Знаменская Т.И.;

от Министерства имущественных отношений Хабаровского края – Васин А.А.

В заседании принял участие представитель заместителя прокурора Хабаровского края – Хрульков В.А.

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

Индивидуальный предприниматель Валиков Александр Владивленович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании недействующим пункта 2 постановления Правительства Хабаровского края от 30.12.2011 № 460-пр «Об утверждении Положения о порядке исчисления и уплаты в бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Хабаровского края» (далее – постановление № 460-пр).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Министерство имущественных отношений Хабаровского края и Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю.

В порядке части 5 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в дело вступил заместитель прокурора Хабаровского края с процессуальными правами и обязанностями лица, участвующего в деле.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 06.03.2013 заявленное требование удовлетворено: пункт 2 постановления № 460-пр признан недействующим с момента вступления в законную силу решения суда как не соответствующий пункту 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), постановлению 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), имеющим большую юридическую силу.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 20.06.2013 решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении заявленного требования отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора предприниматель просит его отменить, ссылаясь на нарушение в толковании и применении арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

В отзывах на заявление Правительство Хабаровского края и заместитель прокурора Хабаровского края просят оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, Министерство имущественных отношений Хабаровского края и предприниматель заключили договор аренды от 25.11.2009 № 468 земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края, категории земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 27:23:05 04 17:45, площадью 3214 кв. метров для эксплуатации автостоянки (далее – договор, договор от 25.11.2009).

Из пункта 3.2 договора и приложения № 2 к нему следует, что арендная плата за использование земельного участка рассчитана в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 27.04.2004 № 20-пр «Об утверждении Положения о порядке исчисления

и уплаты в бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Хабаровского края» (далее – постановление № 20-пр) путем умножения базовой ставки арендной платы за один квадратный метр на площадь земельного участка и коэффициент, учитывающий вид экономической деятельности.

Постановление № 460-пр было принято Правительством Хабаровского края 30.12.2011.

В соответствии с пунктом 3 постановления № 460-пр оно вступает в силу с 01.01.2012.

В пункте 2.1 Положения о порядке исчисления и уплаты в бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Хабаровского края, утвержденного постановлением № 460-пр, предусмотрено исчисление размера арендной платы путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка за один квадратный метр площади на площадь земельного участка и на коэффициент вида осуществляемой экономической деятельности.

Пунктом 2 постановления № 460-пр установлено, что в отношении действующих на дату вступления в силу этого постановления договоров аренды земельных участков расчет арендной платы за их использование до 01.01.2014 производится согласно постановлению № 20-пр.

Предприниматель, ссылаясь на несоответствие пункта 2 постановления № 460-пр пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и постановлению № 582, полагая, что создаются дискриминационные условия в отношении арендаторов, заключивших договоры аренды земельных участков до 01.01.2012, поскольку арендаторы, заключившие договоры аренды после 01.01.2012, находятся в преимущественном положении по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, арендующими аналогичные земельные участки, чем нарушены его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

В обоснование своего требования предприниматель представил размер платы за арендуемый им земельный участок за 2012 год, рассчитанный в соответствии с постановлением № 460-пр, который составил 1 506 032 рубля 19 копеек, и размер арендной платы, рассчитанной за тот же период в соответствии с постановлением № 20-пр, который составил 2 376 045 рубля 92 копейки.

Руководствуясь положениями частей 4 и 5 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пунктом 36.1 статьи 36 Устава Хабаровского края, подпунктом «д» пункта 2 статьи 21 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», суд первой инстанции пришел к выводу, что оспариваемый акт принят уполномоченным органом с соблюдением требований к форме нормативного правового акта, порядку его принятия и введения в действие.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленное требование, исходил из того, что установление различных методик определения размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для использования одних и тех же видов деятельности и предоставляемые в аренду по одним и тем же основаниям, создает дискриминационные условия и нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений, поэтому пункт 2 постановления № 460-пр не соответствует пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и постановлению № 582.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, счел, что при заключении договора от 25.11.2009 стороны согласовали методику исчисления арендной платы по определенной формуле и не предусмотрели возможность изменения арендной платы в одностороннем порядке в случае изменения методики ее расчета, поэтому

сделал вывод, что постановление № 460-пр не является основанием для изменения размера арендной платы, установленного договором с предпринимателем. Суд указал, что арендная плата по договору от 25.11.2009 может быть изменена только в порядке пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть путем заключения дополнительного соглашения к этому договору.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции признал необоснованным вывод суда первой инстанции о нарушении пунктом 2 постановления № 460-пр принципа запрета необоснованных предпочтений и создания дискриминационных условий при осуществлении хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности.

Между тем, отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд кассационной инстанции не учел следующее.

В силу части 1 статьи 191 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, с особенностями, установленными в главе 23 данного Кодекса.

Производство по делам об оспаривании нормативных правовых актов возбуждается на основании заявлений заинтересованных лиц, обратившихся с требованием о признании такого акта недействующим (часть 2 статьи 191 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

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.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса).

Во исполнение требований статей 22 и 65 Земельного кодекса Правительством Российской Федерации принято постановление № 582 (действующее с 04.08.2009, с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2011 № 697, действующих с 01.09.2011), которым предусмотрены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 17.04.2012 № 15837/11 (размещено на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 22.09.2012) сформулирована правовая позиция, согласно которой, учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, основные принципы определения арендной платы, установленные постановлением № 582, 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. В силу того, что регулирование арендной платы за указанные земельные участки осуществляется в нормативном порядке, принятие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления нормативных правовых актов, изменяющих нормативно установленные ставки арендной платы или методику их расчета, влечет

изменение условий договоров аренды таких земельных участков независимо от воли сторон договоров аренды и без внесения в текст договоров подобных изменений.

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) также 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 от 25.11.2009 был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, на момент заключения договора арендная плата определена на основании действовавшего постановления № 20-пр, поэтому к договору подлежит применению регулируемая арендная плата и изменение методики ее определения



постановлением № 460-пр не требует дополнительного изменения договора.

Таким образом, выводы суда кассационной инстанции о том, что постановление № 460-пр не является основанием для изменения размера арендной платы по договору от 25.11.2009 и о необходимости внесения изменений в этот договор, являются неправомерными.

Одним из общеобязательных принципов определения регулируемой арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю, установленных постановлением № 582, является принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления

таких действий (бездействия), в частности запрещается принятие актов, которые приводят или могут привести к созданию дискриминационных условий (пункт 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

Пункт 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции определяет дискриминационные условия как условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Из приведенных норм права следует, что акт соответствующего уполномоченного органа, предусматривающий различные методики определения регулируемой арендной платы за публичные земли, приводящий к установлению различного размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, свидетельствует о создании дискриминационных условий и нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений, поэтому не соответствует пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и постановлению № 582.

Оспариваемым положением постановления № 460-пр нарушаются законные интересы предпринимателя, а также иных хозяйствующих субъектов, заключивших договоры аренды находящихся в собственности Хабаровского края земельных участков до 01.01.2012, в сфере предпринимательской деятельности на уплату регулируемой публичным органом арендной платы в размере, установленном данным постановлением с момента вступления его в силу, по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Следует отметить, что осуществляющие публичные полномочия органы вправе ввести в действие нормативный правовой акт об

установлении размера арендной платы с определенной в нем даты. Однако при этом акт должен соответствовать действующему законодательству, в том числе требованиям Закона о защите конкуренции и принципам определения регулируемой арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю, установленным постановлением № 582.

При названных обстоятельствах оспариваемый судебный акт как нарушающий единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2013 по делу № А73-16475/2012 Арбитражного суда Хабаровского края отменить.

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 06.03.2013 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.В. Абсалимов