



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17475/11

Москва

29 мая 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Набережночелнинский элеватор» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.07.2011 по делу № А65-8114/2011, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2011 по тому же делу.

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Набережночелнинский элеватор» – Закиров И.И.;

от Совета Тукаевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района Республики Татарстан – Гиниятуллина А.Г.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Набережночелнинский элеватор» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Совету Тукаевского муниципального района Республики Татарстан, Палате имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района Республики Татарстан о взыскании 6 874 407 рублей 50 копеек излишне внесенной арендной платы.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.07.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 10.11.2011 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между мэрией города Набережные Челны и обществом 26.11.1993 заключен договор № 133 аренды земельного участка общей площадью 34, 63 гектара в границах, определенных в приложенном к договору плане.

В связи с передачей земель от муниципального образования «Город Набережные Челны» к муниципальному образованию «Тукаевский муниципальный район» 01.07.2008 между Советом Тукаевского муниципального района (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды № 229/08-п/297 (далее – договор аренды) земельного участка площадью 330 338 кв. метров с кадастровым номером 16:39:10 2106:0014, расположенного в деревне Малая Шильна Тукаевского муниципального района, сроком на 11 месяцев – с 01.07.2008 по 01.06.2009 – для размещения производственной базы.

Согласно пункту 2.1 данного договора арендная плата устанавливается в соответствии с действующим законодательством об аренде земли. Годовой размер арендной платы составлял на момент подписания договора 4 207 696 рублей 80 копеек. Пунктом 2.4 договора аренды предусмотрен размер ежемесячной арендной платы на момент подписания договора – 350 641 рубль 40 копеек.

Приложением к названному договору аренды установлен порядок расчета арендной платы на 2008 год: сумма арендной платы за год определяется как произведение базовой ставки арендной платы за 1 кв. метр в год и площади земельного участка. При этом базовая ставка арендной платы за 1 кв. метр в год определяется как произведение кадастровой стоимости 1 кв. метра земли – 849 рублей 17 копеек, налоговой ставки – 1,5 % и повышающего коэффициента, равного 1.

Указанный земельный участок передан обществу по акту приема-

передачи от 01.07.2008.

Срок действия договора аренды продлевался дополнительными соглашениями от 28.05.2009 № 24 и от 26.04.2010 № 2.

Общество 14.04.2010 обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – управление) с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости упомянутого земельного участка.

Управление письмом от 06.05.2010 № 15-14/10175 (далее – письмо № 15-14/10175) уведомило общество, что в кадастровых сведениях об этом объекте недвижимости выявлена техническая ошибка, в связи с чем решением от 29.04.2010 № 16:39/10-595 (далее – решение № 16:39/10-595) об исправлении технической ошибки в базу данных АИС ГКН внесены сведения об экономических характеристиках земельного участка, согласно которым удельный показатель кадастровой стоимости составляет 86 рублей 86 копеек, кадастровая стоимость – 28 693 158 рублей 68 копеек.

Получив это решение, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что договор аренды в установленном законом порядке не изменялся и недействительным не признавался, арендные платежи вносились истцом на основании договора аренды в размере, согласованном сторонами. В договоре предусмотрена возможность ежегодной корректировки арендодателем в одностороннем порядке размера арендной платы при изменении нормативными актами федеральных, республиканских органов власти или местных представительных органов власти ставок налогообложения и повышающих коэффициентов к ставкам земельного налога, которые являются обязательными для арендатора.

В то же время, руководствуясь положениями пунктов 1 и 2 статьи 422, пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суды пришли к выводу, что

поскольку ставки арендной платы за пользование муниципальным имуществом являются регулируемыми, стороны обязаны руководствоваться этими ставками при аренде недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, поэтому независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новые ставки при исчислении арендной платы подлежат применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Суды указали, что письмо управления № 15-14/10175 и решение № 16:39/10-595 не являются нормативно-правовыми актами, устанавливающими размер арендной платы, поэтому не нашли оснований для квалификации полученных арендодателем платежей в качестве излишне внесенной арендной платы.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» техническая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки или поступления в орган кадастрового учета от любого лица заявления о такой ошибке в форме, установленной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Как установлено судами и следует из материалов дела, на момент подписания договора аренды годовой размер арендной платы составлял 4 207 696 рублей 80 копеек и в соответствии с приложением к договору рассчитывался исходя из кадастровой стоимости 1 кв. метра земли – 849 рублей 17 копеек.

Управление решением № 16:39/10-595 исправило техническую ошибку, кадастровая стоимость 1 кв. метра земли составила 86 рублей 86 копеек.

Указанное решение управления подтверждает факт внесения в кадастр ошибочных данных в отношении спорного земельного участка после передачи земель в ведение муниципального образования «Тукаевский муниципальный район» и до заключения договора аренды.

Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, в связи с чем при установлении размера арендной платы стороны обязаны руководствоваться предписанным порядком определения размера арендной платы.

В соответствии с приложением к договору аренды расчет арендной платы производился исходя из кадастровой стоимости 1 кв. метра земельного участка в размере 849 рублей 17 копеек, которая является ошибочной, в результате чего арендатором произведено ошибочное исполнение обязательства по внесению арендной платы в размере большем, чем следовало бы исходя из действительной кадастровой стоимости земельного участка, а у муниципального образования «Тукаевский муниципальный район» возникло неосновательное обогащение в виде излишне полученной арендной платы, которое в силу положений статьи 1102 и подпункта 3 статьи 1103 Гражданского кодекса подлежит возврату обществу.

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

Поскольку суды, отказав в удовлетворении заявленного обществом требования, не исследовали обоснованность расчета суммы неосновательного обогащения, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит проверить обоснованность размера суммы неосновательного обогащения 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 Республики Татарстан от 07.07.2011 по делу № А65-8114/2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Председательствующий

А.А. Иванов