



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15117/11

Москва

15 марта 2012 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.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Сбытсервис-1» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного
суда Саратовской области от 10.02.2011 по делу № А57-13223/2010,
постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда
от 08.04.2011 и постановления Федерального арбитражного суда
Поволжского округа от 18.07.2011 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю., Президиум установил следующее.

Комитет по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Сбытсервис-1» (далее – общество «Сбытсервис-1», общество) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 16.01.2008 № 081002 за период с 01.01.2009 по 31.12.2009 и пеней.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 10.02.2011 исковое требование удовлетворено частично: с общества взыскана задолженность в сумме 1 022 693 рублей 72 копеек, а также проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 10.04.2009 по 15.09.2010 в размере 74 922 рублей 27 копеек.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 18.07.2011 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Сбытсервис-1» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, а именно статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), и принять новый судебный акт.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 16.01.2008 между комитетом и обществом «Сбытсервис-1» заключен договор аренды земельного участка № 081002 (далее – договор аренды), по условиям которого арендатору передан земельный участок площадью 54 267 кв. метров с кадастровым номером 64:42:01:04 39:0006 (далее – земельный участок), расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Талалихина, 149, для производственной деятельности. Срок действия этого договора – с 16.01.2008 по 15.01.2057. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Порядок определения арендной платы согласован в пункте 3.6 договора аренды и установлен в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) и постановлением правительства Саратовской области от 27.11.2007 № 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения». Расчет арендной платы приведен в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью договора аренды, и исчислен исходя из базовой ставки ежегодной арендной платы за землю за 1 кв. метр – 8, 2244 рубля.

Ненадлежащее исполнение обществом «Сбытсервис-1» обязательств по внесению арендных платежей за 2009 год послужило основанием для обращения комитета в арбитражный суд с настоящим требованием.

Удовлетворяя исковое требование, суды исходили из представленного комитетом расчета арендной платы за период с 01.01.2009 по 31.12.2009, произведенного на основании кадастровой

стоимости земельного участка, утвержденной постановлением правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (далее – постановление № 270-П).

Между тем суды не учли следующее.

Пунктом 3.7 договора аренды определено, что сумма арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке в случае изменений, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области и Вольского муниципального района. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть данного договора. Арендатор также может быть уведомлен через средства массовой информации. Изменение арендной платы вступает в силу с момента принятия органами местного самоуправления соответствующего нормативного акта. Согласно пункту 3.8 упомянутого договора арендатор перечисляет арендную плату поквартально до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым кварталом.

В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. 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 (пункт 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ).

Кадастровая стоимость земельного участка изменена постановлением № 270-П, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 01.01.2007 согласно приложению № 3 (введено

постановлением правительства Саратовской области от 03.08.2009 № 343-П, вступило в силу со дня его официального опубликования).

В соответствии с положениями статьи 614 Гражданского кодекса и пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором.

Статьей 424 Гражданского кодекса предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т. п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Таким образом, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Следовательно, постановление № 270-П могло применяться для установления размера арендных платежей только после вступления его в силу.

Суды применили новый расчет арендной платы ранее даты вступления в силу соответствующего нормативного акта и приложения к нему: с начала года, в котором произошло указанное изменение, придав этому акту обратную силу.

Кроме того, судами не учтено, что до принятия постановления № 270-П, которым были вновь утверждены результаты государственной

кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 01.01.2007, действовали (до признания их утратившими силу) постановления правительства Саратовской области от 30.11.2007 № 423-П, от 03.03.2009 № 75-П, от 02.04.2009 № 121-П, от 20.05.2009 № 202-П. Они также должны учитываться при расчете арендной платы.

При названных обстоятельствах выводы судов трех инстанций о наличии оснований для удовлетворения искового требования сделаны в результате неправильного применения статей 424, 614 Гражданского кодекса.

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит определить размер взыскиваемой суммы арендной платы с учетом дат вступления в силу соответствующих нормативных актов, утвердивших либо изменивших результаты государственной кадастровой оценки земель, и применить нормы материального права в соответствии с их толкованием, содержащимся в данном 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 Саратовской области от 10.02.2011 по делу № А57-13223/2010, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 18.07.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Председательствующий

А.А. Иванов