



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15824/12

Москва

2 июля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление главы крестьянского (фермерского) хозяйства «Исетский рыбхоз» индивидуального предпринимателя Щербакова Игоря Валентиновича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2012 по делу № А60-38184/2011, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28.08.2012 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., Президиум установил следующее.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства «Исетский рыбхоз» (далее – фермерское хозяйство) индивидуальный предприниматель Щербаков Игорь Валентинович обратился в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением о признании договора аренды земельного участка от 09.02.2004 № 5/04 в части расчета арендной платы заключенным на следующих условиях: «арендная плата = $S * Z_n * K_{ар.} * K_{пон.} * K_{пов.}$, но не более 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, где: S – площадь земельного участка в кв. метрах, Z_n – земельный налог в соответствии с действующим законодательством, $K_{ар.}$ – коэффициент арендатора, установленный действующим законодательством, $K_{пон.}$ – понижающий коэффициент для арендатора в соответствии с действующим законодательством, $K_{пов.}$ – повышающий коэффициент для арендатора в соответствии с действующим законодательством» и о взыскании со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области неосновательного обогащения в размере 173 151 рубля 17 копеек.

Впоследствии глава фермерского хозяйства Щербаков И.В. в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил исковые требования и просил взыскать со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – министерство) за счет казны Свердловской области неосновательное обогащение в размере 34 630 рублей 23 копеек, с муниципального образования городской округ Среднеуральск в лице Комитета по управлению имуществом и казной городского округа Среднеуральск за счет муниципальной казны неосновательное обогащение в размере 138 520 рублей 94 копеек, от заявленного требования о признании

договора аренды земельного участка от 09.02.2004 № 5/04 в части расчета арендной платы заключенным на предлагаемых им условиях отказался.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2012 производство по делу в части требования о признании указанного договора в части расчета арендной платы заключенным на предлагаемых Щербаковым В.И. условиях прекращено, в удовлетворении остальных требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 28.08.2012 оставил решение от 15.02.2012 и постановление от 28.04.2012 без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов глава фермерского хозяйства Щербаков И.В. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

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, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неосновательного обогащения по следующим основаниям.

Судами установлено, что главе фермерского хозяйства Бондареву Илье Эдуардовичу 24.10.2001 предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок площадью 3000 кв. метров, с кадастровым номером 66:62:01 01 001:0008, с целевым использованием – для выращивания рыбы, расположенный по адресу: Свердловская обл.,

г. Среднеуральск, пр. Рыбачий, 2, (далее – спорный земельный участок). Право постоянного (бессрочного) пользования зарегистрировано в установленном порядке.

Приказом министерства от 30.01.2004 № 961 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования фермерского хозяйства спорным земельным участком, данный участок предоставлен фермерскому хозяйству в аренду.

Во исполнение названного приказа министерство (арендодатель) и глава фермерского хозяйства Бондарев И.Э. (арендатор) заключили договор аренды от 09.02.2004 № 5/04 спорного земельного участка сроком с 30.01.2004 по 30.01.2009.

Соглашением от 19.08.2004 в договор аренды внесены изменения – в качестве арендатора указан глава фермерского хозяйства Стабуров Игорь Валентинович.

Впоследствии Стабуров И.В. переименовал фамилию на Шербаков, о чем Управлением записи актов гражданского состояния администрации г. Екатеринбурга составлена запись акта о перемене имени, выдано свидетельство от 28.07.2005.

Соглашением от 04.09.2009 № 2 стороны продлили действие договора аренды до 30.01.2019.

Размер арендной платы, порядок ее уплаты определен в разделе 3 договора. Пунктом 3.2 договора аренды спорного земельного участка предусмотрено, что размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

Шербаков И.В., ссылаясь на то, что расчет арендной платы производится арендодателем неверно, а также то, что спорный земельный участок является ограниченным в обороте, и, следовательно, размер арендной платы не должен превышать 1,5 процента его кадастровой стоимости, обратился в суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из следующего.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) в редакции Федерального закона 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) размер арендной платы не может превышать 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте; 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Между тем к спорным правоотношениям не применим порядок определения арендной платы, установленный названной нормой права, поскольку на момент принятия Закона № 212-ФЗ фермерское хозяйство уже не обладало правом постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, а переоформило его на право аренды, а указанный льготный размер арендной платы применим только к земельным участкам, право постоянного (бессрочного) пользования в отношении которых переоформлено на право аренды после принятия соответствующей нормы.

Из представленной в материалы дела выкопировки с космоснимка спорного земельного участка следует, что часть его находится в береговой полосе.

В силу пункта 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) спорный земельный участок относится к земельным участкам, приватизация которых запрещена. При этом спорный земельный участок не относится к землям, ограниченным в обороте, следовательно, оснований для применения к указанному участку льготного

размера арендной платы, не превышающего 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, не имеется.

Между тем, отказывая в удовлетворении заявленных главой фермерского хозяйства Щербаковым И.В. требований, суды не учли следующее.

Статья 129 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) устанавливает, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В силу пункта 1 статьи 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209 ГК РФ) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями статьи 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Статья 27 ЗК РФ устанавливает виды земель, на которые распространяются ограничения оборотоспособности земельных участков.

Земельные участки, ограниченные в обороте, согласно этой статье не могут предоставляться в частную собственность, за исключением случаев, установленных законом, однако могут быть предметом иных сделок, не предусматривающих прекращения права собственности публичного собственника.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Пункт 8 статьи 27 ЗК РФ устанавливает запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы, определенной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. Совокупное толкование статей 129, 260 ГК РФ и статей 15, 27 ЗК РФ позволяет сделать вывод о том, что основным признаком ограничения оборота земельных участков является невозможность нахождения участков в частной собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом. Земельные участки в пределах береговой полосы (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ) обладают указанным признаком, следовательно, относятся к землям, ограниченным в обороте.

Согласно кадастровому плану от 07.04.2011 спорный земельный участок относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование – «для выращивания рыбы». При этом судами установлено и материалами дела подтверждается, что данный участок в значительной его части расположен в береговой полосе. Вопрос о делимости спорного земельного участка лицами, участвующими в деле, не ставился.

Таким образом, выводы судов о том, что спорный земельный участок не относится к землям, ограниченным в обороте, основан на неправильном толковании и применении норм права.

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.

Пункт 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) регулирует особенности установления размера платы по договорам аренды для земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, право постоянного (бессрочного) пользования на которые было переоформлено. Размер арендной платы по таким договорам не может превышать 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 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 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13), в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Как следует из материалов дела, право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком было переоформлено на право аренды на основании приказа министерства от 30.01.2004 № 961, во исполнение которого министерство (арендодатель) и глава фермерского хозяйства Бондарев И.Э. (арендатор) заключили договор аренды

от 09.02.2004. Императивная норма закона, устанавливающая предельный размер арендной платы для земельных участков, являющихся ограниченными в обороте, введена Законом № 212-ФЗ, то есть после заключения спорного договора аренды.

Выводы судов об отсутствии оснований для применения к договору аренды положений пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) противоречат имеющимся в деле доказательствам и не основаны на нормах права. Таким образом, судами неправильно применены нормы материального права.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неосновательного обогащения.

Поскольку при рассмотрении настоящего дела суды не исследовали вопрос об обоснованности представленного главой фермерского хозяйства расчета суммы неосновательного обогащения, дело в отмененной части подлежит направлению в суд первой инстанции для нового рассмотрения. При новом рассмотрении суду следует проверить обоснованность указанного расчета с учетом правовой позиции, изложенной 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 Свердловской области от 15.02.2012 по делу № А60-38184/2011, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28.08.2012 по тому же делу в части отказа в удовлетворении требований о взыскании со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области за счет казны Свердловской области неосновательного обогащения в размере 34 630 рублей 23 копеек, с муниципального образования городской округ Среднеуральск в лице Комитета по управлению имуществом и казной городского округа Среднеуральск за счет муниципальной казны неосновательного обогащения в размере 138 520 рублей 94 копеек отменить.

Дело в отмененной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов