



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9069/11

Москва

6 декабря 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «МИР» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 30.11.2010 по делу № А76-37104/2009-21-1051/196-63-397, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 07.06.2011 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Филиал открытого акционерного общества «Челябинскуголь» – шахта «Красная Горнячка» (далее – общество «Челябинскуголь») (арендодатель) и частное индивидуальное предприятие «МИР» (правопродшественник общества с ограниченной ответственностью «МИР»; далее – общество «МИР») (арендатор) заключили договор аренды земельного участка от 27.11.1997 № 38, по условиям которого арендатору передан земельный участок площадью 1 100 кв. метров для строительства автозаправочной станции.

В 2001 году, осуществив строительство автозаправочной станции, общество «МИР» зарегистрировало свое право собственности на указанный объект недвижимости.

Решением Челябинского областного комитета по управлению государственным имуществом от 01.04.2003 № 15 у общества «Челябинскуголь» изъяты земельные участки, в том числе и спорный, и переданы в распоряжение муниципальному образованию «Город Копейск».

В 2004 году общество «Челябинскуголь» ликвидировано.

Распоряжением главы Копейского городского округа Челябинской области от 25.11.2008 № 1939-р обществу «МИР» предоставлен в аренду земельный участок площадью 1 358 кв. метров с кадастровым номером 74:30:0301021:8, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, р. п. Горняк, в районе шахты «Красная Горнячка», занимаемый автозаправочной станцией (далее – спорный земельный участок), сроком на 11 месяцев и предложено оформить договор аренды этого участка. Однако договор аренды заключен не был.

Полагая, что общество «МИР» имеет задолженность по внесению платежей за пользование спорным земельным участком, Управление имуществом Копейского городского округа (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском о взыскании с него 693 957 рублей 99 копеек неосновательного обогащения и

151 766 рублей 77 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами (с учетом уточнения требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 17.02.2010 заявленные требования в части взыскания 639 552 рублей 20 копеек основного долга и 13 704 рублей 68 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворены; в удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 12.07.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Челябинской области от 30.11.2010 иски требования удовлетворены в части взыскания 9 075 рублей 1 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами; в удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 решение от 30.11.2010 в части отказа в удовлетворении требований отменено, в остальной части изменено: суд взыскал 476 059 рублей 42 копейки основного долга и 47 028 рублей 2 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами; в удовлетворении остальной части требований отказал.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 07.06.2011 решение от 30.11.2010 и постановление от 03.03.2011 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора судебных актов от 30.11.2010, от 03.03.2011 и от 07.06.2011 общество «МИР», ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, просит постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить полностью, решение суда первой инстанции – в части удовлетворения требований.

В отзыве на заявление управление просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что обжалуемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, решение суда первой инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

Удовлетворяя иски в части, суд первой инстанции исходил из того, что к спорным отношениям подлежат применению положения договора аренды земельного участка от 27.11.1997 № 38, в частности согласованный в пункте 3.3 договора размер ежегодной арендной платы – 24 750 000 рублей (неденоминированных).

Проверив расчет ответчика по взыскиваемой сумме, установив, что общество «МИР» 15.03.2010 перечислило арендную плату за пользование земельным участком в размере 80 093 рублей, а истец принял исполнение, суд пришел к выводу об отсутствии у общества задолженности по арендной плате. В связи с допущенной просрочкой в исполнении обязательств суд взыскал с общества проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке, предусмотренном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), и по заявлению ответчика применил срок исковой давности.

Изменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя требования о взыскании задолженности по арендной плате, суды апелляционной и кассационной инстанций также пришли к выводу, что отношения между

истцом и ответчиком основаны на договоре аренды земельного участка, заключенном между обществом «МИР» и обществом «Челябинскуголь», которому данный земельный участок принадлежал на праве постоянного бессрочного пользования.

С учетом позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.02.2011 № 11408/10, вывод судов о том, что указанный договор аренды не был прекращен, не противоречит пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса, поскольку на место общества «Челябинскуголь» на стороне арендодателя в договор встал собственник земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса после окончания десятилетнего срока, на который договор аренды от 27.11.1997 № 38 был заключен, поскольку арендатор продолжал пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, данный договор аренды был возобновлен на неопределенный срок на тех же условиях, включая условие о размере арендной платы, согласованное в пункте 3.3 договора.

При этом арендодатель в течение всего последующего времени не воспользовался правом, предоставленным ему пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса.

Однако, взыскивая с ответчика в пользу истца арендную плату за пользование спорным земельным участком, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили не из условия договора о ее размере, а из методики расчета арендной платы, ставок арендной платы и коэффициентов на основании ряда нормативно-правовых актов, принятых органом государственной власти Челябинской области и органами местного самоуправления Копейского городского округа Челябинской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

При этом суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались нормами, устанавливающими порядок определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности.

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Часть 4 статьи 22 Земельного кодекса указывает на то, что общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Что касается арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, то исходя из пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за названные участки устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьями 22 и 65 Земельного кодекса постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законодательным собранием Челябинской области 24.04.2008 принят Закон № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», в котором содержалась формула для определения размера годовой арендной платы, установлены ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка. Законом также предусмотрено право органов местного самоуправления при наличии экономической обоснованности в указанных в Законе пределах устанавливать значения коэффициентов (понижающих или повышающих) в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на арендуемом земельном участке, территориального расположения земельного участка, а также в зависимости от категорий арендаторов.

Постановлением Собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 25.06.2008 № 802 были установлены названные коэффициенты.

Рассчитывая задолженность общества «МИР» по арендной плате, суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались положениями упомянутых актов как нормативно-правовых актов.

Вместе с тем суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего спора не учли следующего.

Публичные образования при сдаче ими в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, а также участков, право собственности на которые не разграничено, выступают одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения. В силу такого властного полномочия публичное образование фактически обладает

возможностью в одностороннем порядке изменять условие о размере арендной платы в ранее заключенных им договорах аренды, в том числе даже тогда, когда условия договора вообще не предусматривают его одностороннего изменения.

Однако договор аренды спорного земельного участка был заключен 27.11.1997, то есть до введения в действие Земельного кодекса, и первоначально муниципальное образование не являлось арендодателем этого участка. При этом, заключая названный договор, его стороны не только согласовали твердый размер арендной платы, но и не допустили самой возможности ее изменения арендодателем в одностороннем порядке. Поэтому с последующим переходом прав арендодателя к муниципальному образованию последнее не могло приобрести право в одностороннем порядке изменять установленный договором размер арендной платы.

Что касается довода общества «МИР» о том, что суды при наличии в упомянутом договоре аренды условия о размере неустойки, подлежащей уплате в случае просрочки арендатором внесения арендной платы, необоснованно удовлетворили требование управления о начислении на просроченную сумму арендной платы процентов за пользование чужими денежными средствами, предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса, то вывод судов о наличии у истца права выбирать между применением договорной неустойки и процентов, установленных статьей 395 Кодекса, основан на буквальном прочтении абзаца второго пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 (ред. от 04.12.2000) № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами».

При данных обстоятельствах оспариваемые 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.

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 Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 07.06.2011 по делу № А76-37104/2009-21-1051/196-63-397 Арбитражного суда Челябинской области отменить.

Решение Арбитражного суда Челябинской области от 30.11.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов