



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3463/13

Москва

8 октября 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., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению имуществом Курской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Курской области от 18.05.2012 по делу № А35-803/2012, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 11.12.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – Комитета по управлению имуществом Курской области – Половинкин И.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения присутствующего в заседании представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Дайлес» (далее – общество «Дайлес», общество) обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании незаконным решения Комитета по управлению имуществом Курской области (далее – комитет) от 12.12.2011 № 04.1 пр-01-20/12421 (далее – оспариваемое решение комитета) и о возложении на комитет обязанности принять решение об образовании земельного участка площадью 6108 кв. метров, с кадастровым номером 46:29:103214:131, расположенного по адресу: г. Курск, Магистральный пр., путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103214:128, 46:29:103214:122, 46:29:103214:121 и предоставлении в аренду обществу образуемого земельного участка сроком на три года.

Решением Арбитражного суда Курской области от 18.05.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2012 решение от 18.05.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 11.12.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя комитета, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, на основании решения комитета от 26.06.2008 № 01-18/1490 между комитетом (арендодателем) и закрытым акционерным обществом «Стройинком» (арендатором; далее – общество «Стройинком») заключен договор от 14.07.2008 № 1536-08ю (далее – договор аренды № 1536-08ю) аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 46:29:103214:121, площадью 3700 кв. метров, расположенного по адресу: г. Курск, Магистральный пр., (далее – участок № 1) для строительства 4-й очереди жилого дома, сроком до 24.06.2013 (с учетом дополнительного соглашения к договору от 28.05.2010). Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 14.07.2008.

На основании решения от 01.07.2010 № 01-18/1097 между комитетом (арендодателем) и обществом «Стройинком» (арендатором) был заключен договор от 15.10.2010 № 3078-10ю (далее – договор аренды № 3078-10ю) аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 46:29:103214:122, площадью 480 кв. метров, расположенного по адресу: г. Курск, Магистральный пр., (далее – участок № 2) для завершения строительства 5-й очереди помещения общественного назначения, сроком с 01.07.2010 по 30.06.2013. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 15.10.2010.

Между обществом «Стройинком» (арендатором) и обществом «Дайлес» (новым арендатором) 14.04.2010 было заключено соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды № 1536-08ю.

Согласно соглашению от 17.11.2010 общество «Стройинком» (арендатор) уступило обществу «Дайлес» (новому арендатору) права и обязанности по договору аренды № 3078-10ю.

Дополнительными соглашениями от 20.01.2011 и от 04.02.2011 внесены изменения в договоры аренды № 1536-08ю и № 3078-10ю в части арендатора.

На основании протокола о результатах проведения аукциона от 01.02.2011 № 1 между комитетом (арендодателем) и обществом «Дайлес» (арендатором) заключен договор от 02.02.2011 № 3470-11ю (далее – договор аренды № 3470-11ю) аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 46:29:103214:128, площадью 1928 кв. метров, расположенного по адресу: г. Курск, Магистральный пр., (далее – участок № 3) для строительства многоквартирного жилого дома, сроком с 02.02.2011 по 02.02.2014.

Перечисленные договоры и дополнительные соглашения к ним зарегистрированы в установленном законом порядке.

Общество «Дайлес» 10.11.2011 обратилось в комитет с заявлением о принятии решения об объединении трех названных смежных участков с образованием одного площадью 6108 кв. метров и о предоставлении образованного участка в аренду обществу для завершения строительства 4-й очереди жилого дома, для завершения строительства 5-й очереди помещения общественного назначения и для строительства многоквартирного жилого дома в зоне жилой застройки высокой этажности (9 этажей и более) (Ж-4) сроком на три года, с расторжением ранее заключенных договоров аренды.

Оспариваемым решением комитет отказал в объединении участков, мотивировав отказ тем, что такое объединение приведет к нарушению условий аукциона от 01.02.2011, а также сделает невозможным

определение размера арендной платы за пользование образуемым участком.

Считая оспариваемое решение комитета не соответствующим пункту 1 статьи 11.2, статьям 11.3 и 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс) и нарушающим его права, общество обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды трех инстанций руководствовались нормами главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и исходили из того, что отказ комитета в объединении участков является незаконным и нарушает права общества по следующим основаниям.

Образуемый по требованию общества участок прошел государственный кадастровый учет с присвоением номера 46:29:103214:131 и отвечает требованиям статьи 11.9 Земельного кодекса; согласно пункту 3 статьи 11.2 Кодекса целевое назначение и разрешенное использование образуемого участка соответствует целевому назначению и разрешенному использованию объединяемых участков; общество представило в комитет необходимые документы, предусмотренные пунктом 2.1 статьи 11.3 названного Кодекса; установленные пунктом 5 статьи 11.6 и пунктом 4 статьи 11.9 Земельного кодекса запреты на объединение к данному участку неприменимы.

Учитывая, что общество «Дайлес» внесло изменения в проект строительства и намерено получить разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса зданий, а в дальнейшем осуществлять развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания объектов недвижимого имущества, в том числе увеличить количество парковочных мест и разместить элементы благоустройства, суды пришли к выводу о нарушении оспариваемым решением комитета прав и законных интересов общества.

Суды отклонили довод комитета о невозможности определения размера арендной платы за пользование образуемым участком, указав, что арендная плата за пользование новым участком подлежит исчислению по правилам, установленным Законом Курской области от 28.12.2007 № 137-ЗКО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, или государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон № 137-ЗКО).

Между тем судами не учтено следующее.

Как усматривается из материалов дела, земельные участки № 1 и № 2 были предоставлены в аренду обществу «Стройинком» по договору № 1536-08ю для строительства жилого дома и по договору № 3078-10ю для строительства нежилого помещения без проведения аукциона с предварительным согласованием места размещения объекта по правилам статьи 31 Земельного кодекса, участок № 3 – по договору аренды № 3470-11ю обществу «Дайлес» по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды для строительства многоквартирного жилого дома по правилам статей 30.1 и 38.1 Земельного кодекса.

Получив в порядке переуступки права и обязанности по договорам аренды № 1536-08ю и № 3078-10ю, заключив договор аренды № 3470-11ю по результатам аукциона, общество «Дайлес» обратилось в комитет с заявлением об объединении этих участков, расторжении указанных договоров аренды и заключении договора аренды образуемого участка на новый срок.

Отказывая в объединении смежных участков, комитет сослался на невозможность такого объединения, поскольку будут нарушены условия аукциона на право заключения договора аренды, и, соответственно, условия договора аренды № 3470-11ю, а именно: предоставление участка

№ 3 для строительства самостоятельного объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома и установление арендной платы по результатам проведения аукциона.

Из изложенного следует, что арендатор трех земельных участков, обратившись в комитет с заявлением об объединении, тем самым заявил об изменении условий аренды.

В свою очередь, решение комитета об объединении смежных участков или об отказе в таком объединении является согласием или отказом арендодателя изменить условия аренды, поэтому оспаривание такого решения должно осуществляться по общим правилам искового производства.

Рассмотрев заявленные требования по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды нарушили нормы процессуального права.

В соответствии со статьями 2, 3 Закона Курской области от 06.10.2006 № 65-ЗКО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области» и постановлением губернатора Курской области от 17.10.2006 № 447 комитет является органом, уполномоченным осуществлять распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и площадь которых составляет 200 кв. метров и более.

При осуществлении этих полномочий комитет действует в интересах публичного образования как субъект гражданских правоотношений с соблюдением действующего законодательства.

В силу пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные Земельным кодексом и другими федеральными законами.

Участок № 3 был приобретен на аукционе в соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса по правилам статьи 38.1 этого Кодекса, в силу пункта 1 которой такой аукцион проводится только в отношении

индивидуально-определенного земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

При этом уполномоченный от имени публичного образования продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (пункт 7 статьи 38.1 Земельного кодекса).

В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы за пользование участком № 3 по договору № 3470-11ю был сформирован по результатам торгов с определением начального размера арендной платы, равного рыночному, на основании заключения независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Арендная плата по договору, заключенному на торгах, не подлежит нормативному регулированию со стороны публичного образования, а складывается на торгах в зависимости от рыночных цен. Изменение размера арендной платы осуществляется в сроки и в порядке, предусмотренные условиями договора.

Данный вывод соответствует разъяснениям, содержащимся в пункте 18 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; далее – постановление № 73).

Срок аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома был определен в договоре № 3470-11ю также на основании условий торгов и составил три года.

В пункте 1 постановления № 73 разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом, в том числе статьями 30–30.2 Земельного кодекса, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожной сделкой (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – Гражданский кодекс), равно как и соглашение о продлении такого договора.

В свою очередь, в договорах аренды № 1536-08ю и № 3078-10ю, заключенных без проведения аукциона по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, арендная плата исчислена исходя из базового размера арендной платы. Такой размер арендной платы и порядок его определения регулируются публичным органом путем издания нормативных правовых актов, в данном случае Закона № 137-ЗКО.

Из положений пункта 19 постановления № 73 и правовой позиции, сформулированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 17.04.2012 № 15837/11, (далее – постановление № 15837/11) следует, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на

соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора не требуется.

Кроме того, участок № 1 передан в аренду по договору № 1536-08ю без проведения торгов для строительства 4-й очереди жилого дома. Для участков, предоставленных для жилищного строительства без проведения торгов, при определенных условиях применяются ставки арендной платы в размерах не менее установленных пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса и пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), если объекты недвижимости не введены в эксплуатацию по истечении двух или трех лет соответственно с момента заключения договора аренды.

Изложенное согласуется с правовой позицией, сформулированной в постановлении № 15837/11.

Срок действия договора № 1536-08ю составил пять лет, договора № 3078-10ю – три года.

Таким образом, условия договоров аренды объединяемых участков о размере и порядке определения арендной платы и сроке аренды являются различными.

В силу пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Между тем, учитывая, что каждый из участков предоставлялся в аренду в определенных границах для строительства самостоятельных объектов недвижимости, а согласно пункту 2 статьи 11.2 Земельного

кодекса земельные участки, из которых при объединении образуется земельный участок, прекращают свое существование, арендная плата за части образованного участка на прежних условиях не может быть сохранена.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено этим Кодексом, другими законами или договором.

Пункт 2 статьи 450 и статья 451 Гражданского кодекса предусматривают, что договор может быть изменен по требованию одной из сторон в судебном порядке, в том числе при существенном нарушении договора другой стороной, в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором, а также в связи с существенным изменением обстоятельств.

В рассматриваемом случае у комитета как арендодателя отсутствует обязанность изменить условия договоров аренды по требованию арендатора, также отсутствуют основания для изменения договоров в судебном порядке.

Обращение общества «Дайлес» с требованием об объединении участков по существу направлено на обход состоявшихся торгов, поскольку образуемый участок не был предметом аукциона и на него не может распространяться условие об определении арендной платы в размере, сложившемся на торгах, который может существенно отличаться от регулируемой арендной платы, исчисляемой на основании соответствующих нормативных правовых актов.

Объединение участков и заключение договора аренды на новый срок позволит избежать проведения аукциона на право заключения договора аренды участка № 3 после окончания срока действия договора № 3470-11ю в случае, если многоквартирный жилой дом не будет возведен в установленный по результатам торгов трехлетний срок, что недопустимо

в силу статьи 30.1 Земельного кодекса и разъяснений, приведенных в пункте 1 постановления № 73.

Заключение нового договора аренды образуемого участка с расторжением прежних договоров, заключенных по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, также позволит избежать уплаты арендной платы в размере не менее минимальных ставок, установленных Законом № 137-ФЗ, в случае, если объекты недвижимости не будут введены в эксплуатацию по истечении двух или трех лет с момента заключения договоров № 1536-08ю и № 3078-10ю.

Таким образом, отказ комитета в объединении участков соответствует действующему законодательству, поэтому признан судами незаконным неправомерно.

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.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Курской области от 18.05.2012 по делу № А35-803/2012, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 11.12.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Дайлес» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов