

Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
25 декабря 2019 г.

**ОБЗОР
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
N 4 (2019)
(выдержки)**

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ

Разрешение споров, возникающих из договорных отношений

4. К договорам ипотеки, заключенным после 1 июля 2014 г. <1>, применяются общие положения о залоге, содержащиеся в ГК РФ и закрепляющие требования к государственной регистрации ипотеки путем внесения соответствующей записи об ограничении права в Единый государственный реестр недвижимости. Сам договор ипотеки регистрации не подлежит и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

<1> Дата вступления в силу Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации".

Д. обратился в суд с иском к обществу о регистрации договора залога недвижимого имущества.

В обоснование требований истец указал, что 3 августа 2015 г. между ним и М. заключен договор займа со сроком возврата до 30 декабря 2015 г. В обеспечение исполнения данного обязательства между истцом и обществом, единственным учредителем и директором которого является М., 16 декабря 2015 г. заключен договор залога принадлежащего обществу недвижимого имущества (ипотеки) нежилого здания. Поскольку ответчик уклоняется от регистрации договора залога, истец просил суд произвести государственную регистрацию указанного договора.

Решением суда, оставленным без изменения апелляционным определением, постановлено произвести государственную регистрацию договора залога от 16 декабря 2015 г., заключенного между Д. и обществом.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с вынесенными судебными постановлениями не согласилась по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 334, 334.1 и 339.1 ГК РФ (здесь и далее нормы права приведены в редакции, действовавшей на момент заключения договора залога) в силу залога кредитор по

обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона).

Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в случаях, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1 ГК РФ).

В соответствии с пп. 1, 2 ст. 10 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон о залоге недвижимости) договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Согласно п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", вступившего в силу с 1 июля 2014 г., правила о государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральном законе от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым после дня вступления в силу данного федерального закона.

Таким образом, к договорам ипотеки, заключенным после 1 июля 2014 г., применяются общие положения о залоге, содержащиеся в ГК РФ и закрепляющие требования к государственной регистрации ипотеки в виде обременения путем внесения записи об ограничении права в виде ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости. Сам договор ипотеки регистрации не подлежит и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

По данному делу договор залога недвижимого имущества (ипотеки) заключен 16 декабря 2015 г., то есть после вступления в силу Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", а потому судебное постановление, обязывающее произвести государственную регистрацию такого договора в органе, осуществляющем регистрацию прав и сделок с недвижимостью, противоречит положениям приведенных правовых норм.

Это судом учтено не было и повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям ст. 195 ГПК РФ.

5. Заключение договоров об участии в долевом строительстве и об уступке права требования по таким договорам с одновременной передачей их для государственной регистрации не противоречит требованиям закона.

Б. обратился в суд с иском к обществу о проведении государственной регистрации договоров уступки права требования.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 ноября 2016 г. между Б. и обществом были заключены семь договоров уступки права требования (цессии), согласно которым ответчик передал истцу права требования от организации-застройщика семи однокомнатных квартир. Согласно условиям указанных договоров расчет между сторонами за уступаемые права производится полностью до подписания договора.

Права требования передачи от застройщика указанных квартир принадлежали ответчику на основании заключенных 15 ноября 2016 г. между организацией-застройщиком и обществом договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

После подписания договоров уступки права требования, в этот же день, 16 ноября 2016 г. истец и ответчик обратились в регистрирующий орган за государственной регистрацией семи договоров уступки права требования (цессии).

Одновременно на регистрацию были сданы договоры участия в долевом строительстве указанных объектов недвижимости от 15 ноября 2016 г., заключенные между организацией-застройщиком и обществом, государственная регистрация которых состоялась 21 ноября 2016 г.

10 января 2017 г. от общества в регистрирующий орган поступили заявления о прекращении государственной регистрации договоров уступки права требования (цессии).

Б., полагая, что сделки по уступке права требования состоялись по воле обеих сторон, все условия были согласованы, денежные средства по договору истцом переданы полностью, предъявил требование о проведении государственной регистрации указанных договоров.

Общество возражало против заявленных Б. требований и обосновывало свой встречный иск о расторжении указанных выше договоров уступки права требования тем, что в нарушение условий заключенных с истцом договоров цессии об оплате цены договоров до их заключения Б. денежные средства в кассу общества не внес, что послужило основанием для обращения общества в регистрирующий орган с заявлением о прекращении регистрационных действий по данным договорам уступки права требования.

Разрешая спор и принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований как Б., так и встречных исковых требований общества, суд первой инстанции исходил из того, что на момент заключения между обществом и Б. спорных договоров уступки права требования на передачу объектов недвижимости от 16 ноября 2016 г. общество каких-либо прав на данные объекты долевого строительства не имело, поскольку государственная регистрация договоров долевого участия в строительстве от 15 ноября 2016 г. между организацией-застройщиком и обществом была произведена только 21 ноября 2016 г. По мнению суда, общество не имело прав на заключение договоров цессии с истцом Б. до окончания процедуры государственной регистрации ранее заключенных с организацией-застройщиком договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости, что влечет признание заключенных между сторонами договоров цессии ничтожными в соответствии с п. 4 ст. 166 ГК РФ по инициативе суда. В качестве

основания, по которым указанные сделки признаны судом ничтожными, суд сослался на ст. 170 ГК РФ, приведя в решении ее положения о ничтожности мнимых и притворных сделок.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о ничтожности договоров цессии между обществом и Б., указав при этом на то, что на момент подписания этих договоров у общества не было права на спорные объекты недвижимости и, следовательно, права на их отчуждение, в связи с чем договоры цессии между сторонами являются незаключенными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила состоявшиеся по делу судебные постановления и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении иска Б. и встречного иска общества, суды исходили из того, что договор участия в долевом строительстве не зарегистрирован в установленном законом порядке, а значит, договоры цессии между Б. и обществом не могут считаться заключенными, а права (требования) по ним - перешедшими к Б. в силу нарушения положений ст. 17 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Между тем судами не учтено следующее.

В ст. 17 названного закона предусмотрено, что договор об участии в долевом строительстве и (или) уступка прав требований по такому договору подлежат государственной регистрации. Как в целом названный закон, так и требование о регистрации направлены на защиту участников долевого строительства (особенно граждан), поэтому позиция судов, посчитавших, что при отсутствии регистрации спорного договора и уступки прав по нему гражданин не может требовать от застройщика выполнения договора путем передачи оплаченного жилого помещения, не учитывает отмеченных целей указанного закона.

Данная позиция не учитывает также того, что в соответствии с п. 2 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В п. 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки" разъяснено, что согласно взаимосвязанным положениям ст. 388.1, п. 5 ст. 454 и п. 2 ст. 455 ГК РФ договор, на основании которого производится уступка, может быть заключен не только в отношении требования, принадлежащего cedentу в момент заключения договора, но и в отношении требования, которое возникнет в будущем или будет приобретено cedentом у третьего лица (будущее требование). Если иное не установлено законом, будущее требование переходит к цессионарию, соответственно, непосредственно после момента его возникновения или его приобретения cedentом. Соглашением сторон может быть предусмотрено, что будущее требование переходит позднее (п. 2 ст. 388.1 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что договоры участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 15 ноября 2016 г. и договоры уступки права требования (цессии) от 16 ноября 2016 г. были сданы для регистрации перехода прав на объекты недвижимости одновременно.

Судами не принято во внимание, что заключение договоров об участии в долевом строительстве и об уступке права требования с одновременной передачей их для государственной регистрации не противоречило требованиям закона.

Из разъяснений, содержащихся в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. N 54, следует, что по смыслу ст. 390, 396 ГК РФ невозможность перехода требования, например, по причине его принадлежности иному лицу или его прекращения сама по себе не приводит к недействительности договора, на основании которого должна была производиться такая уступка, и не освобождает cedent от ответственности за неисполнение обязательств, возникших из этого договора. Например, если стороны договора продажи имущественного права исходили из того, что названное право принадлежит продавцу, однако в действительности оно принадлежало иному лицу, покупатель вправе потребовать возмещения причиненных убытков (пп. 2 и 3 ст. 390, ст. 393, п. 4 ст. 454, ст. 460 и 461 ГК РФ), а также применения иных предусмотренных законом или договором мер гражданско-правовой ответственности.

Равным образом, если иное не вытекает из существа соглашения между cedentом и цессионарием, cedent, обязавшийся уступить будущее требование, отвечает перед цессионарием, если уступка не состоялась по причине того, что в предусмотренный договором срок или в разумный срок уступаемое право не возникло или не было приобретено у третьего лица.

Следовательно, вывод судов об уступке несуществующего требования является ошибочным, поскольку на момент рассмотрения дела в суде оно существовало, права по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости были зарегистрированы, тогда как в соответствии с законом права по договору уступки права требования у цессионария возникают не с момента заключения договора, а с момента государственной регистрации (п. 3 ст. 433, ст. 389 ГК РФ).

При таких условиях выводы судов о том, что договоры цессии между сторонами являются ничтожными сделками, поскольку на момент их заключения договоры участия в долевом строительстве между организацией-застройщиком и обществом не прошли государственную регистрацию, основаны на неправильном толковании и применении норм материального права о недействительности сделок, а вывод о том, что договоры цессии между сторонами являются незаключенными, противоречит как предыдущему выводу о его недействительности, так и материалам дела, а также правовым позициям сторон, признававших в суде и факт заключения данного договора, и факт совершения обеими сторонами действий по его реальному исполнению, включая передачу договоров цессии на государственную регистрацию.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требования Б., признал спорные договоры уступки права требования (цессии) ничтожными.

Вместе с тем из материалов дела видно, что обществом заявлено встречное исковое требование о расторжении договоров цессии в связи с их неоплатой, в качестве основания указано на ст. 450, 453 ГК РФ. При этом требований о признании сделки недействительной общество не предъявляло.

Согласно ст. 12 ГК РФ нарушенное гражданское право (законный интерес) подлежит защите способом, указанным в законе.

В силу ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям и может выйти за пределы этих требований только в случаях, предусмотренных федеральным законом.

В абзаце втором п. 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" установлено, что выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами.

Процессуальный закон не предоставляет суду полномочий по изменению по своему усмотрению основания и предмета иска с целью использования более эффективного способа защиты, а также выбора иного способа защиты.

Выводы суда первой инстанции о том, что к спорным правоотношениям возможно применить способ защиты путем признания сделки недействительной без заявления соответствующих требований со стороны общества, ошибочны.

В соответствии с п. 4 ст. 168 ГК РФ суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 79 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки (реституцию) по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, а также в иных предусмотренных законом случаях (п. 4 ст. 166 ГК РФ).

По смыслу ст. 56 ГПК РФ при решении вопроса о применении по своей инициативе последствий недействительности ничтожной сделки суду следует вынести указанный вопрос на обсуждение сторон.

В мотивировочной части решения должно быть указано, какие публичные интересы подлежат защите, либо содержаться ссылка на специальную норму закона, позволяющую применить названные последствия по инициативе суда.

Таким образом, положения ст. 168 ГК РФ судом первой инстанции применены вопреки данным разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации. Решение не содержит указания ни на закон, позволяющий выйти за пределы заявленных требований, ни на нарушения публичных интересов.

Так, соглашаясь с выводами суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований Б., судебная коллегия пришла к выводу незаключенности договоров цессии, тогда как общество, предъявляя встречные требования о расторжении договоров уступки права требования, признавало эти сделки заключенными, ссылаясь в обоснование заявленных требований о расторжении договоров на неоплату Б. уступки права требования. При этом факт оплаты или неоплаты Б. уступки права требования по договорам судом апелляционной инстанции также не выяснялся, на обсуждение сторон не выносился.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции также отсутствовали правовые основания для оставления решения суда в указанной части без изменения.

Определение N 14-КГ19-1

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ

Практика применения земельного законодательства

22. Отсутствие уведомления от арендодателя об изменении регулируемой арендной платы, которое арендодатель должен направить в соответствии с условиями договора, не освобождает арендатора от обязанности заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений ст. 406 ГК РФ позволяет ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения этой платы.

Уполномоченный орган (далее - департамент) и организация заключили договор аренды земельного участка, право государственной собственности на который не разграничено, для использования административно-учебного здания организации, согласно которому при определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы, установленная Положением о порядке определения базовых размеров арендной платы за землю в городе Ростове-на-Дону, утвержденным постановлением Мэра города Ростова-на-Дону от 15 апреля 2004 г. N 555 в редакции постановления от 11 мая 2005 г., с применением коэффициентов, действовавших на момент заключения договора. В формуле расчета применены следующие коэффициенты: индексации ставок земельного налога, кратности, учитывающий вид использования земель, зоны градостроительной деятельности, а также средняя ставка земельного налога. Размер годовой платы - 4951,61 руб. определен путем перемножения значений соответствующих спорному участку коэффициентов, ставки земельного налога и площади участка. Арендная плата подлежит внесению арендатором ежеквартально равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Первый платеж вносится арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор. За нарушение срока внесения арендной платы договором предусмотрена ответственность арендатора в виде пеней из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Стороны также установили, что размер арендной платы изменяется по уведомлению арендодателя ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы. Иные существенные изменения, в том числе изменение значений и коэффициентов, используемых в расчете арендной платы, вносимые в договор аренды, оформляются дополнительными соглашениями. Арендодатель обязан своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора.

Департамент обратился в арбитражный суд с иском к организации о взыскании задолженности по арендной плате за период с 1 января 2006 г. по 31 декабря 2017 г.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении иска отказано в связи с пропуском истцом исковой давности по требованию за период с 1 января 2006 г. по первый квартал 2015 г., а за остальной период - в связи с неисполнением департаментом обязанности по уведомлению арендатора об изменении размера арендной платы и непредставлением результатов рыночной оценки стоимости пользования земельным участком.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Согласно подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и п. 1 ст. 65 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу п. 1 ст. 424 ГК РФ, п. 3 ст. 65 ЗК РФ (в редакции до 1 марта 2015 г.) и ст. 39.7 ЗК РФ (в действующей редакции) плата за пользование спорным публичным участком относится к категории регулируемых цен.

В соответствии с абзацем третьим п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 г.), распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Согласно п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, вступившей в законную силу с 1 марта 2015 г., если иное не установлено данным кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Положениями ст. 10.1 ЗК РФ, введенной в действие с 9 января 2015 г., предусмотрено, что полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные данным кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном ч. 1.2 ст. 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

В соответствии с приведенными нормами Земельного кодекса Российской Федерации, действующим в настоящее время постановлением Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 г. N 135 "Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области" (далее - постановление N 135) полномочиями по установлению порядка определения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ростовской области, наделено Правительство Ростовской области, а полномочиями по определению размера арендной платы по видам использования наделены органы местного самоуправления городских округов и

муниципальных районов (п. 1 приложения N 1 "Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" к постановлению N 135). В г. Ростове-на-Дону нормативные правовые акты о порядке расчета арендной платы за указанные земли до 2012 г. были утверждены Мэром города, а с 2012 г. такие акты принимает администрация г. Ростова-на-Дону.

Как разъяснено в пп. 16 и 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 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 января 2013 г. N 13), к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, п. 3 ст. 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.), по общему правилу, применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Так как договор аренды публичного земельного участка заключен с организацией после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не по результатам торгов, арендная плата по нему является регулируемой и подлежит расчету на основании нормативных правовых актов, которые в спорный период устанавливали порядок определения размера арендной платы за землю в г. Ростове-на-Дону.

Кроме того, стороны и в договоре аренды предусмотрели порядок исчисления арендной платы на основании таких нормативных правовых актов, а также право арендодателя пересчитывать арендную плату в связи с изменением действующего законодательства и указанных нормативных правовых актов.

При таком положении неверны выводы судов о том, что, поскольку департамент не направлял арендатору уведомления об изменении арендной платы в связи с изменением нормативных правовых актов, регулирующих порядок расчета такой платы, и не заключил с ним дополнительных соглашений об изменении договора в части размера арендной платы, истец не вправе требовать взыскания с организации платы за пользование землей в размере, установленном такими актами, и поэтому ответчик должен платить за аренду в год в размере 4951,61 руб., определенном при заключении договора в 2005 г.

Следует отметить, что, поскольку спорным договором предусмотрена обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора, неисполнение такой обязанности и ненаправление арендатору уведомления об изменении арендной платы не освобождают арендатора от обязательства заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений ст. 406 ГК РФ позволяют ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения платы.

В материалы дела департамент представил подробный расчет испрашиваемой задолженности по арендной плате и пояснения с указанием действовавших в спорный период нормативных правовых актов, регулировавших порядок определения и расчета платы за использование публичных земельных участков в г. Ростове-на-Дону, в соответствии с которыми для расчета размера арендной платы на год за использование предоставленного без торгов участка собственнику расположенного на нем объекта недвижимости (здания, сооружения) установлена специальная формула и не предусмотрено определение платы исходя из рыночной стоимости права аренды таких участков. Однако в нарушение требований ст. 71 АПК РФ суды представленные истцом документы не исследовали, не проверили расчет долга организации по арендной плате на соответствие нормативным правовым актам, регулирующим порядок расчета арендной платы в г. Ростове-на-Дону, а также необоснованно сославшись на п. 11 приложения N 2 "Порядок определения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области" к постановлению N 135, неправильно посчитали, что размер арендной платы за спорный участок, предоставленный организации как собственнику административно-учебного здания, подлежит определению по результатам рыночной оценки стоимости пользования спорным участком.

Определение N 305-ЭС19-12083

23. В случае расторжения договора аренды и утраты интереса арендатора в исполнении судебного акта собственник земельного участка вправе заявить о процессуальном правопреемстве по иску арендатора к третьему лицу об устранении нарушения права пользования земельным участком, не связанного с лишением владения.

Завод, являясь арендатором земельного участка, обратился в суд с иском к компании об обязанности в течение семи дней с момента вступления решения суда в законную силу за свой счет произвести демонтаж находящейся на земельном участке части асфальтосмесительной установки. Собственник земельного участка - арендодатель (далее - комитет) участвовал в рассмотрении спора в качестве третьего лица без самостоятельных требований, против удовлетворения иска не возражал.

Решением суда первой инстанции отказано в требовании к компании, но удовлетворено к привлеченному по делу второму ответчику - обществу, который приобрел у первого ответчика спорное имущество. На общество возложена обязанность в течение семи дней с момента вступления решения суда в законную силу осуществить демонтаж расположенной на спорном земельном участке части асфальтосмесительной установки. При неисполнении обществом решения суда заводу предоставлено право самостоятельно либо с привлечением сторонней организации осуществить демонтаж части названной асфальтосмесительной установки и ее вывоза с участка.

Впоследствии в связи с неоднократными нарушениями заводом условий договора аренды о внесении арендных платежей комитет обратился в суд за расторжением указанного договора, решением суда по другому делу договор аренды был расторгнут.

Комитет обратился в суд с заявлением о замене завода в качестве истца в исполнительном производстве по делу о демонтаже асфальтосмесительной установки, так как в настоящее время комитет расторг с заводом договор аренды; завод не заинтересован в исполнении судебного акта об освобождении земельного участка; для заключения договора аренды с иным лицом необходимо освобождение земельного участка, он имеет такую же заинтересованность в освобождении

земельного участка, что и завод (при обращении в суд с иском по этому делу), а также в исполнении вступившего в законную силу судебного акта.

Определением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявления о процессуальном правопреемстве отказано. Суды указали, что правовой интерес завода, ранее являвшегося стороной договора аренды земельного участка, по освобождению земельного участка от имущества третьих лиц с прекращением договора аренды не утрачен, заводом реализуются права взыскателя по исполнительному производству.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Пункт 1 ст. 48 АПК РФ предусматривает основания и порядок замены стороны ее правопреемником в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении.

Суды, отказывая в правопреемстве со ссылкой на постановление Конституционного Суда Российской Федерации (далее - Конституционный Суд) от 16 ноября 2018 г. № 43 "По делу о проверке конституционности части первой статьи 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан А.Б. Болчинского и Б.А. Болчинского" (далее - постановление № 44), не учли, что институт правопреемства, по мнению Конституционного Суда, направлен на установление дополнительных процессуальных гарантий; процессуальное правопреемство возможно не только для случаев перемены лиц в обязательствах (то есть обязательственной природы спорного или установленного судом правоотношения), но и для спорных или установленных судом абсолютных (в частности, вещных) правоотношений. В качестве общего правила, которое определяет возможность процессуального правопреемства, возникающего на основе правопреемства материально-правового, федеральный законодатель закрепил изменение субъектного состава спорного правоотношения - выбытие одной из его сторон. Процессуальное правопреемство должно обеспечивать не только рассмотрение дела с участием последующих правопреемников сторон по делу (истца или ответчика), которым переходят их права и обязанности в материальном правоотношении, но и исполнение принятого по делу судебного акта в случае удовлетворения иска, но уже в пользу правопреемника истца, заинтересованного в этом исполнении.

Из материалов дела следует, что комитет и завод ранее связывал договор аренды земельного участка. Обращение арендатора с требованием по настоящему делу не противоречит положениям ст. 305 ГК РФ, допускающей вещную защиту арендатору в отношении имущества, переданного ему его собственником, от незаконного посягательства иных лиц. Расторжение договора аренды в соответствии с п. 1 ст. 622 ГК РФ влечет обязанность арендатора вернуть комитету земельный участок с прекращением всех ранее имевшихся у завода прав, обусловленных договором аренды. Указанная обязанность была возложена на истца судебным актом. Прекращение договора аренды с заводом, ненадлежащим образом осуществлявшим свои обязанности, позволило бы распорядиться этим земельным участком комитету, на которого возложены полномочия по управлению неразграниченными землями и который в связи с длительным неисполнением судебного акта обществом и самим заводом, на который также были возложены обязанности по освобождению земельного участка, становится по существу единственным лицом, заинтересованным в исполнении этого судебного акта.

Из изложенного выше следует, что факт прекращения договора аренды земельного участка свидетельствует о наличии изменений в абсолютном (вещном) правоотношении, земельный участок лишился обременения и управомоченным лицом в отношении его является только комитет.

При этом интерес завода в освобождении земельного участка при его обращении в суд совпадает с интересом комитета, добывающегося правопреемства с целью исполнения принятого по делу положительного решения.

Установленные по делу обстоятельства не позволяют согласиться с доводом завода о сохранении за ним прав взыскателя, поскольку они не основаны на нормах материального права, более того, такой подход, напротив, создает препятствия в исполнении судебного акта и нарушает права собственника земельного участка.

Судебная коллегия также считает обоснованным довод комитета о наличии у него процессуальной возможности вступить в дело, выбирая по своему усмотрению формы и способы защиты своих прав, не запрещенные законом, не обращаясь в суд с самостоятельным иском об освобождении земельного участка. Как указал Конституционный Суд в постановлении N 44 применительно к институту процессуального правопреемства, участнику спорных правоотношений не может быть отказано в использовании механизма процессуального правопреемства лишь в силу того, что ему доступны иные варианты защиты своего права, предусмотренные гражданским процессуальным законодательством. Как обратил внимание Конституционный Суд, процессуальное правопреемство позволяет оптимизировать сроки рассмотрения дел и использовать доказательства, представленные на момент вступления в процесс нового лица, которое связано процессуальными действиями, совершенными его предшественником, предотвратить утрату собранных доказательств, а значит, необходимость собирать их заново, исключить неоправданные судебные расходы ради повторного достижения уже достигнутых результатов, а также сохранить баланс прав и законных интересов сторон гражданского судопроизводства, защитив права не только истца, но и ответчика, для которого отчуждение имущества истцом не создаст угрозы быть привлеченным к делу по иску нового собственника, основанному на тех же обстоятельствах, в самостоятельном процессе.

Определение N 309-ЭС19-6328

24. Принцип N 7, закрепленный постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", применяется исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, установленному п. 5 ст. 27 ЗК РФ (земельные участки, ограниченные в обороте).

Администрация муниципального образования (далее - администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности заключить договор аренды земельного участка на условиях, предложенных администрацией.

Решением суда первой инстанции требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменено, искивые требования удовлетворены.

Постановлением арбитражного суда округа постановление суда апелляционной инстанции изменено в части урегулирования разногласий по размеру арендной платы, договор дополнен абзацем: "Итоговый размер арендной платы, указанный в настоящем пункте, не может превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых отсутствуют ограничения права на приобретение в собственность земельного участка". Суд руководствовался положениями п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ, в соответствии с которым, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Учитывая наличие в здании помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию и закрепленных на праве оперативного управления за учреждением, а также иных помещений, находящихся в частной собственности у общества и физического лица, арбитражный суд округа пришел к выводу, что у этих лиц имеются ограничения на право приобретения земельного участка в собственность, который может быть предоставлен только в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При указанных обстоятельствах размер арендной платы должен определяться в соответствии с принципом учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения и не должен превышать размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип N 7, закрепленный постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изменениями, внесенными постановлением от 5 мая 2017 г. N 531, далее - постановление N 582).

Судебная коллегия отменила постановление арбитражного суда округа в части изменения постановления суда апелляционной инстанции и в указанной части оставила в силе постановление суда апелляционной инстанции по следующим основаниям.

Как предусматривает п. 3 ст. 129 ГК РФ, 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. Земельный кодекс содержит норму - ст. 27, регулиющую ограничение оборотоспособности земельных участков, которая устанавливает п. 4 случаи изъятия из оборота земельных участков, а п. 5 - ограничения в обороте земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными

принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением N 582 среди прочих закреплён принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип N 7).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 г. N 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением N 582.

Пунктом 30 раздела 8 указанных методических рекомендаций разъяснено, что в целях применения принципа N 7 при определении арендной платы за земельные участки следует исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (п. 5 ст. 27 ЗК РФ) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается. В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом положений п. 1 ст. 387 НК РФ). Как установили суды, вид разрешенного использования спорного земельного участка - под здание спортивной школы, в связи с чем суд апелляционной инстанции обоснованно пришел к выводу, что он не относится к землям, ограниченным в обороте в соответствии с п. 5 ст. 27 ЗК РФ.

В отсутствие в Земельном кодексе Российской Федерации оснований для признания в спорном случае такого земельного участка ограниченным в обороте Судебная коллегия принимает также во внимание наличие между сторонами другого дела, в котором с учетом исследования обстоятельств настоящего спора было дано толкование возможности применения принципа N 7 при определении арендной платы обществу. Верховным Судом Российской Федерации в решении от 12 сентября 2018 г. по делу N АКПИ18-667, оставленном без изменения определением Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2018 г. по делу N АПЛ18-523, рассмотренному по обращению общества, было дано толкование указанного принципа. Суд пришел к выводу о его применении исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, прямо установленному п. 5 ст. 27 ЗК РФ (земельные участки, ограниченные в обороте).

Вопрос о применении льготной арендной платы для лиц, заключающих договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, урегулирован законодателем п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ. Согласно подп. 4 п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок не может превышать размер земельного налога в случае заключения договора аренды в соответствии с пп. 3 или 4 ст. 39.20 названного кодекса с лицами, которым находящиеся на

неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

Таким образом, законодатель установил перечень лиц, имеющих право на льготное исчисление арендной платы при заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора в порядке п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ - к таковым отнесены исключительно лица, владеющие зданиями, сооружениями, помещениями в них на праве оперативного управления.

Для иных правообладателей (собственников помещений и лиц, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения) законом не предусмотрено аналогичного правила, в связи с чем размер арендной платы определяется с учетом положений пп. 1, 3 ст. 39.7 ЗК РФ.

Определение N 305-ЭС19-1374

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ДЕЛАМ

48. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Общество обратилось в суд с административным иском о признании недействующим отдельного положения решения представительного органа муниципального образования об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования. Названным положением значение ставки арендной платы за использование земельных участков, предназначенных для разработки и добычи полезных ископаемых, установлено в размере 1,1. Общество полагало, что установление такого правового регулирования привело к произвольному и ничем не обоснованному увеличению размера арендной платы.

Решением суда первой инстанции административное исковое заявление удовлетворено.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации указанное решение суда оставила без изменения, указав следующее.

До вступления в силу оспариваемого в части решения представительного органа муниципального образования размер ставки арендной платы за земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, недропользования составлял 0,55.

Согласно ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Как следует из подп. 3 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подп. 2 ст. 49 данного кодекса, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Согласно подп. "д" п. 3 данных Правил в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в названном пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 2 процентов в отношении земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами.

Из материалов дела следовало, что значение ставки арендной платы за земельные участки, предназначенные для разработки и добычи полезных ископаемых, установленное оспариваемым пунктом решения, повлекло превышение размера арендной платы, предусмотренного п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ и подп. "д" п. 3 названных выше Правил.

Так, в нарушение указанных норм арендная плата стала составлять 110 процентов от кадастровой стоимости вместо 2 процентов от кадастровой стоимости.

В этой связи суд первой инстанции обосновано пришел к выводу о том, что оспариваемая ставка установлена с нарушением требований действующего законодательства.

Определение N 56-АПА19-17