



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС18-22413

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 марта 2019 г.

Резолютивная часть определения объявлена 21.03.2019.
Полный текст определения изготовлен 26.03.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области Кузьменко О.Ю. (доверенность от 09.01.2018), индивидуального предпринимателя Демидовой Лидии Ивановны – Гузеева Ю.Г. (доверенность от 02.11.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А41-80395/2017 по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя Демидовой Лидии Ивановны на решение Арбитражного суда Московской области от 06.02.2018, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.09.2018,

УСТАНОВИЛА:

Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области (далее – Министерство) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к индивидуальному предпринимателю Демидовой Лидии Ивановне о взыскании 414 883 руб. неосновательного обогащения – платы за пользование земельным участком в период с 27.01.2015 по 06.02.2017.

Арбитражный суд Московской области решением от 06.02.2018, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного

апелляционного суда от 18.05.2018 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 13.09.2018, удовлетворил требование Министерства в части взыскания с предпринимателя 314 378 руб. 02 коп. неосновательного обогащения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и принять новый судебный акт об отказе в иске.

Определением от 28.02.2019 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу Министерство просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель предпринимателя поддержал доводы жалобы, а представитель Министерства – доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, государственному унитарному предприятию «Андреапольский районный лесхоз» (далее – Предприятие) на праве хозяйственного ведения принадлежали следующие объекты недвижимости, находящиеся по адресу: Тверская область, г. Андреаполь, Октябрьская ул., д. 20: автогараж, комната приезжих, контора лесхоза, красный уголок.

Данные объекты расположены на земельном участке площадью 3527 кв.м с кадастровым номером 69:01:0070223:6, находившемся в собственности субъекта Российской Федерации - Тверской области, предоставленном Предприятию на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Комитет по управлению имуществом Тверской области (далее – Комитет) распоряжением от 01.09.2009 № 1753 «О переоформлении прав на земельный участок, находящийся в собственности Тверской области» прекратил право постоянного (бессрочного) пользования Предприятия на земельный участок

кадастровым номером 69:01:0070223:6 и предоставил участок Предприятию в аренду для производственных нужд сроком до 15.09.2058.

Во исполнение указанного распоряжения Комитет (арендодатель) и Предприятие (арендатор) 15.09.2009 заключили договор аренды земельного участка площадью 3527 кв.м с кадастровым номером 69:01:0070223:6, расположенного по адресу: Тверская область, г. Андреаполь, Октябрьская ул., д. 20, сроком на 49 лет.

Договор зарегистрирован в установленном порядке 06.02.2010.

Арендная плата за пользование земельным участком установлена в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) в размере двух процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Предприниматель по договору купли-продажи от 03.12.2014, заключенному по результатам открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества Предприятия, находившегося в процедуре банкротства, приобрел у Предприятия в лице конкурсного управляющего в собственность объекты недвижимости (автогараж, комнату приезжих, контору лесхоза, красный уголок), расположенные на указанном земельном участке, предоставленном продавцу в аренду.

Право собственности предпринимателя на указанные объекты недвижимости зарегистрировано 27.01.2015.

По заключенному с Министерством, осуществляющим полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Тверской области, договору купли-продажи от 10.01.2017 № 1-кп/2017 предприниматель приобрел указанный участок в собственность за плату в порядке статей 39.3 и 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Право собственности предпринимателя на участок зарегистрировано 06.02.2017.

Министерство, ссылаясь на то, что предприниматель в период с 27.01.2015 по 06.02.2017 не платил за пользование спорным земельным участком, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком, рассчитанной в размере арендной платы в соответствии с Методикой определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3 (далее – Методика), исходя из рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы, определенной на основании отчета об оценке, с учетом коэффициента инфляции.

В отзыве на иск предприниматель указал на то, что в связи с приобретением объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находившемся у продавца в аренде, к покупателю перешли права и обязанности арендатора по договору от 15.09.2009, в том числе обязанность платить за

пользование участком в размере, установленном договором и пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, из расчета два процента кадастровой стоимости участка, что составляет за спорный период 100 504 руб. 98 коп. Плату за пользование участком в указанном размере ответчик перечислил арендодателю по платежному поручению от 27.12.2017.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 424, 552, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1, 39.9, 65 ЗК РФ, статью 388 Налогового кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, разъяснения, приведенные в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога», пришли к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика 314 378 руб. 02 коп. неосновательного обогащения (с учетом представления предпринимателем доказательств оплаты 100 504 руб. 98 коп. задолженности).

Суды исходили из следующего: с момента государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости предприниматель обязан платить за пользование публичным земельным участком, на котором эти объекты расположены; поскольку предприниматель в спорный период не платил за пользование, с него по правилам статьи 1102 ГК РФ и статьи 65 ЗК РФ надлежит взыскать неосновательное обогащение в размере арендной платы; так как предприниматель не относится к лицам, которым земельные участки могут предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования, и он не является универсальным правопреемником Предприятия, при расчете платы за пользование земельным участком не может быть применен льготный порядок определения арендной платы, установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ для лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, и который был определен договором аренды для Предприятия; Министерство правомерно произвело расчет платы за фактическое пользование предпринимателем спорным земельным участком в размере арендной платы в соответствии с Методикой исходя из рыночной стоимости права аренды.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций, при рассмотрении настоящего спора неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

Нормами земельного законодательства предусмотрен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В силу пункта 1 статьи 35 ЗК РФ и пункта 3 статьи 552 ГК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и

необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В абзаце 2 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11) разъяснено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

В пункте 25 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» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 73) подтверждена позиция, согласно которой к покупателю недвижимости переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

По смыслу названных норм и разъяснений Пленума ВАС РФ при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель в силу прямого указания закона приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний его собственник, и тем самым принимает права и обязанности арендатора земельного участка, а прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка.

Земельный участок, на котором расположены приобретенные предпринимателем объекты недвижимости, Предприятие (продавец) использовало на основании договора аренды от 15.09.2009, заключенного в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

В силу положений пункта 2 статьи 422, пункта 1 статьи 424 ГК РФ, пункта 3 статьи 65 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, и статьи 39.7 ЗК РФ в действующей редакции за находящиеся в публичной собственности земельные участки, переданные в аренду без проведения торгов по договорам, заключенным после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, взимается арендная плата, которая определяется в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации (включая земельные участки, право собственности на которые не разграничено) и органами местного самоуправления, и относится к категории регулируемых цен.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право

аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Поскольку содержащиеся в Законе № 137-ФЗ ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.

Таким образом, в связи с приобретением объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в аренде у продавца, к предпринимателю перешли права и обязанности арендатора по договору от 15.09.2009, в том числе обязанность платить за пользование участком исходя из условий данного договора аренды с применением ставки в размере два процента кадастровой стоимости участка.

При таком положении является неверным, сделанным с неправильным применением приведенных норм права и разъяснений, изложенных в постановлениях Пленума ВАС РФ № 11 и 73, вывод судов о том, что с ответчика надлежит взыскать плату за пользование земельным участком, рассчитанной истцом исходя из рыночной стоимости права аренды.

Ввиду того, что предприниматель до рассмотрения спора по существу перечислил арендную плату, определенную в соответствии с условиями договора аренды от 15.09.2009 в размере два процента актуальной в спорной период кадастровой стоимости земельного участка, правильность представленного предпринимателем в материалы дела в суде первой инстанции расчета подтвердил представитель Министерства в судебном заседании судебной коллегии, у судов не имелось оснований для удовлетворения иска Министерства.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 06.02.2018, постановление апелляционного суда от 18.05.2018 и постановление окружного суда от 13.09.2018 приняты с существенным нарушением норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ указанные судебные акты следует отменить, а в иске Министерству отказать.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 06.02.2018, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.09.2018 по делу № А41-80395/2017 отменить.

В иске Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Н.С. Чучунова