



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Красносельская, д. 20, тел. (843) 291-04-15  
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: [info@faspo.arbitr.ru](mailto:info@faspo.arbitr.ru)

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции Ф06-60531/2020

г. Казань

Дело № А57-7363/2019

01 июня 2020 года

Резолютивная часть постановления объявлена – 27.05.2020.

Полный текст постановления изготовлен – 01.06.2020.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Муравьева С.Ю.,

судей Глазова Ю.В., Петрушкина В.А.,

при участии представителей:

ответчика – индивидуального предпринимателя Джумагазиевой Светланы Фоминичны – Матвеева А.В., доверенность,

в отсутствие:

истца – извещено надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Джумагазиевой Светланы Фоминичны, г. Астрахань,

на решение Арбитражного суда Саратовской области от 17.09.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2020

по делу № А57-7363/2019

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (ИНН 6454066941, ОГРН 1036405415507), г. Саратов, к индивидуальному предпринимателю Джумагазиевой Светлане Фоминичной (ИНН 301703218829, ОГРНИП 309301731500030), г. Саратов, о взыскании задолженности по уплате арендной платы,

### **УСТАНОВИЛ:**

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (далее – теруправление) обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с иском к индивидуальному предпринимателю Джумагазиевой Светлане Фоминичной (далее – предприниматель) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды от 26.04.2004 № 199 за период с 01.01.2015 по 31.12.2018 в сумме 1 461 532,47 руб., пени за в размере 862 823,61 руб. по состоянию на 01.01.2019.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 17.09.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2020, с предпринимателя в доход федерального бюджета Российской Федерации взыскана задолженность за период по 31.12.2018 суммы основной задолженности, которая составляет 989 622,82 руб. и пени в размере 221 471,32 руб. по состоянию на 01.01.2019. В остальной части иска отказано.

Предприниматель, обжалуя принятые судебные акты, в кассационной жалобе просит их отменить, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

Теруправление в отзыве просит в жалобе отказать, полагая судебные акты правильными.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по делу объявлен перерыв на 27.05.2020 на 11:15.

В пояснениях, поступивших в суд кассационной инстанции после перерыва судебного заседания, ответчик утверждает, что должен оплатить арендную плату за период с 15.05.2016 по 31.12.2018 в размере 523061,21 руб., а не 989622,82 руб., взысканных судами в обозначенный период.

Арбитражный суд Поволжского округа, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, законность принятых судебных актов, считает их подлежащими отмене в части по следующим основаниям.

Теруправление является территориальным органом федерального органа исполнительной власти (Росимущества), осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом на территории Саратовской области в соответствии с Положением о теруправлении, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 № 278.

Между теруправлением ООО «САМЕКО-текс» заключен договор аренды от 26.04.2004 № 199, находящегося в федеральной собственности земельного участка, теруправление (арендодатель) предоставляет, а ООО «Самеко-текс» (арендатор) принимает в аренду земельный участок из земель поселений площадью 9391 кв. м, с кадастровым номером 64:50:011101:0039, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Станционная, д. 26 (далее – участок).

На основании соглашения об отступном от 14.06.2006 и распоряжения теруправления от 18.08.2006 № 767-Р права аренды переданы Бейк Д.И. и Чендевой Н.Б.

На основании договора купли-продажи от 11.12.2007, заключенного между Бейк Д.И., Чендевой Н.Б. и Джумагазиевой С.Ф., предпринимателю переходит право аренды на участок.

Таким образом, предприниматель вступила в договор аренды от 26.04.2004 № 199 и является собственником следующих объектов недвижимости: здание, литера К, общей площадью 572,3 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26.06.2006 № 64-АБ 383205, № 64-АБ 383206), здание, литера О-О3о, общей площадью 507,8 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26.06.2006 № 64-АБ 383203, № 64-АБ 383204), здание, литера З, общей площадью 221,8 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26.06.2006 № 64-АБ 383201, № 64-АБ 383202), здание, литера ЖЖЗж, общей площадью 857,5 кв. м. (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26.06.2006 № 64-АБ 380399, № 64-АБ 380400), расположенные на вышеуказанном земельном участке.

В соответствии с пунктом 5.2.3 договора арендатор принял на себя обязательство оплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных договором. Расчет арендной платы определен в приложении № 1 к договору (п. 3.3 договора).

В соответствии с пунктом 6.2 договора аренды в случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, арендатор уплачивает арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы неуплаты.

По утверждению истца в нарушение норм закона и условий договора, арендатор обязательства по договору аренды надлежащим образом не исполнил, в связи с чем образовалась задолженность по арендной плате по договору аренды за период с 01.01.2015 по 31.12.2018 в размере 1 461 532,47 руб. и пени в размере 862 823,61 руб. по состоянию на 01.01.2019.

Претензия теруправления от 23.11.2018 № 02-6012 с требованием о погашении задолженности оставлена предпринимателем без удовлетворения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения теруправления в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды двух инстанций удовлетворили требования частично, признали обоснованным расчет теруправления задолженности предпринимателя в заявленный период, отказав в части требований заявленных за пределами срока исковой давности, о применении которого было заявлено ответчиком в суде первой инстанции до принятия решения по существу спора.

Отказ в указанной части требований кассатором не оспаривается, в связи с чем в данной части судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Вместе с тем при взыскании задолженности по арендной плате и пеням за период с 16.05.2016 по 31.12.2018 судами не исследован ряд обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В силу пункта 1 статьи 35 ЗК РФ и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Данные нормы основаны на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе

земельных участков (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за пользование землей является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии со статьей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными, обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу указанных норм с момента регистрации права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, у собственника этих объектов возникает право пользования части земельного участка, занятого недвижимостью и необходимой для ее использования, а также обязанность оплачивать землепользование.

Статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Таким образом, стороны руководствуются установленным размером

арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Данный вывод соответствует разъяснениям, приведенным в пунктах 16, 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» согласно которым, в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом. 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 аренды не требуется.

Возражая против заявленной к взысканию суммы задолженности по арендной плате, ответчик указывал на нахождение на арендуемом участке объектов недвижимости иных лиц.

Из имеющихся в деле кадастровых паспортов на спорный земельный участок и объекты предпринимателя (л.д. 130-141, т. 1), усматривается нахождение на земельном участке объектов, не принадлежащих предпринимателю.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в

указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В силу пункта 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Данное обстоятельство, влияющее на размер подлежащей взысканию арендной платы, судами не исследовано, доводам ответчика в указанной части подлежащей оценке не дано.

Остались без оценки выводы, содержащиеся в судебных актах по делу № А57-874/2018 с участием тех же сторон, в рамках которого была проведена судебная экспертиза от 27.08.2018, из которой следовало, что раздел исходного земельного участка с кадастровым номером 64:50:011101:15, из которого образован земельный участок, находящийся в аренде у предпринимателя, выполнен с нарушением прав собственников отдельно стоящих нежилых зданий, а также земельного законодательства на момент его раздела.

Не дано оценки доводам ответчика об ошибочности расчета взыскиваемой арендной платы.



Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Правила от 16.07.2009 № 582).

Согласно пункту 2 Правил от 16.07.2009 № 582 в редакции, действующей до 11.08.2017, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов: а) на основании кадастровой стоимости земельных участков; б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона; в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации; г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 6 Правил от 16.07.2009 № 582 в редакции, действующей до 11.08.2017, предусмотрено, что арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:  $A = C \times P$ , где: А - арендная плата; С - рыночная стоимость земельного

участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка; Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды. В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год (пункт 8 6 Правил от 16.07.2009 № 582 в редакции, действующей до 11.08.2017).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531, вступившим в силу с 12.08.2017, внесены изменения в Правила от 16.07.2009 № 582.

В силу пункта 2 Правил от 16.07.2009 №582 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531 размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов: а) на основании

кадастровой стоимости земельных участков; б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона; в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации; г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 6 Правил от 16.07.2009 № 582 в указанной редакции ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 8 Правил от 16.07.2009 № 582 при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды. В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5, 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной

платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

Пунктом 10 Правил № 582 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531 предусмотрено, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы. В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 8 настоящих Правил, не применяется.

В отсутствии в материалах дела отчета об оценке от 20.09.2006 проверить его на соответствие закону не представляется возможным, в связи с чем истец в силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен представить надлежащие доказательства соответствия размера предъявляемого к взысканию размера задолженности требованиям Правил от 16.07.2009 № 582.

При таких обстоятельствах судебные акты подлежат отмене в части взыскания арендной платы и неустойки за период с 16.02.2016 по 31.12.2018 и направлению дела в отмененной части на новое рассмотрение, в остальной части оставлению в силе.

При новом рассмотрении суду необходимо исследовать указанные обстоятельства, предложить сторонам представить дополнительные доказательства заявленных требований и возражений, и с учетом установленного разрешить спор.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 3 статьи 287, статьями 286, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Саратовской области от 17.09.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2020 по делу № А57-7363/2019 в части требований о взыскании арендной платы и неустойки за период с 16.02.2016 по 31.12.2018 отменить, дело в отмененной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1, 291.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

С.Ю. Муравьев

Судьи

Ю.В. Глазов

В.А. Петрушкин