Аналитическая справка по результатам обобщения судебной практики по спорам, связанным со взысканием неосновательного обогащения в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка

В соответствии с пунктом 2.11 плана работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда (далее - апелляционный суд) на первое полугодие 2016 года проведен анализ судебной практики по спорам, связанным со взысканием неосновательного обогащения в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Справка, подготовленная судьями 2 судебного состава Двенадцатого арбитражного апелляционного суда и отделом анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики апелляционного суда, носит информационно-аналитический характер.

Предметом настоящего обобщения явилось изучение практики рассмотрения дел Двенадцатым арбитражным апелляционным судом в целях формирования единообразного применения норм материального и процессуального права при разрешении исследуемой категории споров.

Согласно статистическим данным за 2015 год рассмотрено 11753 дела, из них дел вытекающих из неосновательного обогащения в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка - 145 дел, или 1,2 % от всех дел рассмотренных судом.

По рассмотренным делам данной категории 14 судебных актов были отменены (изменены) в апелляционном порядке, что составило 9,7 % от дел данной категории.

В суде кассационной инстанции за отчетный период было отменено (изменено) 14 судебных актов апелляционного суда по указанным спорам, что составило 9,7% от дел данной категории, рассмотренных в апелляционном суде. В порядке надзора судебные акты не пересматривались.

При рассмотрении дел указанной категории арбитражные суды руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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» (далее - Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582), иными нормативно-правовыми актами, Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», а также международными договорами Российской Федерации, если подлежат применению правила международного договора.

Суд апелляционной инстанции руководствуется сложившейся судебной практикой Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Арбитражного суда Поволжского округа, а также правовыми позициями, выработанными федеральными арбитражными судами.

В частности, это:

- постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: № 14378/10, № 12790/13, № 8251/11, № 11524/12, № 12790/13 и другие.

- определения Верховного Суда Российской Федерации: № 303-ЭС15-5991, № 20-КГ15-5, № 306-ЭС15-12164, № 71-В09-15, № 305-ЭС14-442, № 306-ЭС15-3428 и другие.

При формировании судебной практики учтены разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (в ред. от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Анализ практики, с учетом общих норм гражданского законодательства, регулирующих рассматриваемую категорию споров, а также правовых позиций, сформированных вышестоящими инстанциями, позволил выявить неоднозначность подходов при рассмотрении дел указанной категории.

В настоящем обобщении выработаны правовые позиции по отдельным вопросам, возникающим при рассмотрении указанных дел.

1. Новая кадастровая стоимость земельного участка, установленная нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, подлежит использованию для расчета арендной платы только с даты внесения ее в государственный кадастр недвижимости.

Дело № А57-14197/2015 (судебный акт в кассационной порядке не обжаловался), № А57-1648/2015 (постановлением суда кассационной инстанции судебные акты первой и апелляционной инстанции отменены в связи с тем, что судом апелляционной инстанции не принято решение по делу с учетом разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»), № А57-1110/2015 (судебный акт первой инстанции обжалован не был), № А57-10596/2014, № А57-1646/2015, № А57-13126/2015, № А57-22315/2013 (судебные акты в суд кассационной инстанции не обжаловались).

Общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском к Комитету по финансам, Министерству финансов, Комитету по управлению имуществом Саратовской области о взыскании неосновательного обогащения в результате переплаты арендных платежей за 2013 год.

Решением суда первой инстанции с муниципального образования в лице Комитета по финансам и Министерства финансов Саратовской области за счет средств казны бюджета взыскано неосновательное обогащение, соответственно в размере 80% и 20% от суммы переплаты за 2013 год за аренду земельного участка.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Обращаясь с иском в суд, истец указал, что расчет и оплата истцом арендных платежей за 2013 год произведены с применением кадастровой стоимости участка, утвержденной Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области».

Распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» утверждены новые результаты кадастровой оценки. Данное распоряжение опубликовано в средствах массовой информации.

Согласно пункту 18 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее - Постановление Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28), при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости судам следует иметь в виду особенности действия во времени нормативного правового акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки. Для целей, не связанных с налогообложением (например, для выкупа объекта недвижимости или для исчисления арендной платы), указанные нормативные правовые акты действуют во времени с момента вступления их в силу.

С указанного момента результаты определения кадастровой стоимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки считаются утвержденными, однако, могут быть использованы с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных абзацами четвертым - шестым статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Установив, что сведения о новой кадастровой стоимости земельного участка, утвержденные на дату - 11.01.2013 распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» внесены в государственный кадастр недвижимости, суд правомерно удовлетворил исковые требования о взыскании неосновательного обогащения в результате переплаты арендных платежей.

Аналогичная правовая позиция изложена судом апелляционной инстанции по делам № А57-16017/2015, № А57-16018/2015, № А57-16019/2015, № А57-16020/2015, № А57-16025/2015, № А57-16026/2015, № А57-16032/2015, № А57-16041/2015, № А57-16042/2015, № А57-16043/2015 (судебные акты первой и апелляционной инстанции по перечисленным делам не обжаловались в суд кассационной инстанции).

2. **Пункт 8 статьи 3 Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 225-ФЗ) связывает применение положений данного закона с рассмотрением судом заявления о пересмотре кадастровой стоимости, а не с вступлением в законную силу решения суда, принятого по результатам рассмотрения этого заявления.**

Так, в рамках дела № А12-42203/2014 общество с ограниченной ответственностью (арендатор) обратилось с исковыми требованиями к Мингосимуществу (арендодателю) о взыскании неосновательного обогащения, образовавшегося в результате переплаты при исполнении договора аренды земельного участка, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

В процессе рассмотрения дела в суде первой инстанции произведена замена ответчика на Администрацию. Процессуальное правопреемство сторонами не обжаловалось.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования в полном объёме, исходил из установленной вступившим в законную силу решением кадастровой стоимости спорного земельного участка, равной рыночной, применил при расчёте подлежащих уплате сумм арендной платы положения Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

Апелляционный суд решение изменил, указал на то, что размер арендной платы определен не по результатам торгов, в связи с чем, необходимо применять к спорным правоотношениям приведенной методики определения размера арендной платы с учетом коэффициентов индексации установленных постановлениями Губернатора Волгоградской области от 14.05.2013 № 424 (с 01.01.2014 по 05.01.2014) коэффициент 1,129 и от 24.12.2013 № 1348 (с 06.01.2014 по 05.08.2014) коэффициент 1,185.

Проверив дело в кассационном порядке, арбитражный суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, при этом указал, что судами не учтено следующее.

Согласно статье 24.20. Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Частью 8 статьи 3 Федерального закона № 225-ФЗ установлено, что положения статьи 24.20. Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», устанавливающие порядок применения сведений о кадастровой стоимости, определенной решением комиссии или суда, подлежат применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

В силу статьи 167 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) при разрешении спора по существу арбитражный суд первой инстанции принимает решение.

Датой принятия решения, согласно положениям статьи 176 АПК РФ, считается дата его изготовления в полном объеме.

Таким образом, датой рассмотрения спора об установлении кадастровой стоимости равной рыночной, является дата принятия судом решения.

Поскольку пункт 8 статьи 3 Федерального закона № 225-ФЗ связывает применение положений данного закона с рассмотрением судом заявления о пересмотре кадастровой стоимости, а не с вступлением в законную силу решения суда, принятого по результатам рассмотрения этого заявления, то вступление в законную силу решения суда после 22.07.2014 правового значения не имеет.

Решение об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости принято арбитражным судом первой инстанции до момента вступления в силу Федерального закона № 225-ФЗ, а, следовательно, при определении

момента применения сведений о кадастровой стоимости, установленной решением суда, следует руководствоваться датой внесения этих сведений в государственный кадастр недвижимости. Иной подход к применению новой кадастровой стоимости противоречит требованиям пункта 8 статьи 3 Федерального закона № 225-ФЗ и не соответствует разъяснениям, данным в пункте 18 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 28 от 30.06.2015.

Аналогичная позиция содержится также в деле № А12-45378/2014 (судебные акты судов первой и апелляционной инстанции отменены судом кассационной инстанции, дело направлено на новое рассмотрение, определением Верховного Суда Российской Федерации отказано в передаче дела в президиум), № А12-38222/2015 (судебные акты судов первой и апелляционной инстанции не обжаловались).

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью и индивидуальный предприниматель (арендаторы) обратились в суд к Мингосимуществу с требованиями о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы (дело № А12-16002/2014).

В процессе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции произведена замена ответчика на Администрацию.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой и апелляционной инстанции исходили из обоснованности заявленных требований, поскольку у арендатора не возникло обязанности уплачивать арендную плату в размере, увеличенном на коэффициент индексации, сделав вывод о том, что Постановление Правительства Волгоградской области от 18.09.2012 № 380-п, вводящее коэффициент 2 в формулу определения арендной платы, было принято 18.09.2012 и согласно статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) распространяется на отношения, возникшие после даты вступления его в силу. Суды сделали вывод, что коэффициент не применяется к спорному договору, заключенному до издания этого акта, поскольку введение коэффициента 2 изменяет методику исчисления платы.

Отменяя состоявшиеся по данному делу судебные акты первой и апелляционной инстанции, как принятые с существенным нарушением норм материального права, суд кассационной инстанции указал, на то, что исходя из целей предоставления спорных земельных участков, надлежит рассмотреть спор с применением соответствующего порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного органом государственной власти Волгоградской области, поскольку решением Волгоградского областного суда от 14.02.2014 по делу № 3-6/2014 отказано в удовлетворении требований о признании пункта 2.1.5 постановления № 469-п недействующим.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2014 № 16-АПГ14-5 решение от 14.02.2014 оставлено без изменения.

Суды признали, что оспариваемый пункт касается объектов незавершенного строительства из категории нежилых помещений, принят в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в ред. от 23.06.2014 (утратил силу) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ) и не противоречит действующему законодательству.

Указанное определение Верховного Суда Российской Федерации размещено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014.

Кроме того, сделав вывод о том, что коэффициент индексации не подлежит применению при расчете арендной платы, суды неправомерно применили пункт 9 Постановления от 16.07.2009 № 582 (ред. от 30.10.2014) к спорным правоотношениям, поскольку данный пункт постановления подлежит применению только к земельным участкам федеральной собственности.

Из пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ следует, что установление порядка определения размера арендной платы в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, отнесено к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановление от 16.07.2009 № 582 подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 и от 13.05.2015 № 306-ЭС14-6558.

Учитывая, что коэффициент индексации включен в формулу расчета арендной платы, Постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов» (пункт 2.1.1) и устанавливается постановлением Губернатора Волгоградской области ежегодно в зависимости от прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год (пункт 1.5).

Постановлением Губернатора Волгоградской области от 14.05.2013 № 424 установлено значение данного коэффициента, оснований для неприменения его при расчете арендной платы у судов не имелось.

4. Денежные средства, излишне перечисленные в результате неправомерного изменения арендодателем вида функционального использования земельного участка, являются неосновательным обогащением ввиду отсутствия оснований для их получения.

Между арендодателем и арендатором заключен договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации (дело № А12-25340/2014).

Согласно дополнительному соглашению к договору аренды, размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельный участок, льгот по ее уплате в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, Волгоградской

области и органов местного самоуправления. Условия договора считаются измененными с момента вступления в действие соответствующего нормативного правового акта.

Уведомлением арендодатель известил арендатора об изменении размера арендной платы, в результате изменения вида функционального использования земельного участка и применения повышенного удельного показателя его кадастровой стоимости.

Изменения арендной платы произведены арендодателем на основании акта обследования, составленного специалистами по итогам проверки территории земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций не приняли в качестве ненадлежащего доказательства изменения вида целевого использования ответчиком спорного земельного участка, акт обследования, как составленный с нарушением требований закона (пунктов 4.8 - 4.10 Городского положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области от 29 октября 2010 года №100-ВГД (с изменениями), ввиду проведения проверки без участия представителя арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами, и требованиями специальных федеральных законов.

Порядок определения и изменения сведений относительно разрешенного использования земельных участков предусмотрен действующим законодательством (ЗК РФ, Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Арендодатель за своевременным изменением целевого использования спорного земельного участка с соблюдением предусмотренной законом процедуры, в заявленный исковой период не обращался.

Вывод арбитражных судов первой и апелляционной инстанций о незаконном изменении арендодателем вида функционального использования земельного участка и применении повышенного удельного показателя его кадастровой стоимости, повлекших переплату арендных платежей и наступление на стороне арендодателя неосновательного обогащения, поддержан Арбитражным судом Поволжского округа в постановлении от 08 апреля 2015 года по делу № А12-25340/2014.

Судебные акты в Верховном Суде Российской Федерации не обжаловались.

5. Установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ) предельный размер арендной платы (не более двух процентов кадастровой стоимости) для договоров аренды земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет, поэтому достаточным основанием для применения льготного порядка определения размера арендной платы является вид и принадлежность объектов, находящихся на земельных участках, передаваемых в аренду.

Исковые требования заявлены арендатором к Министерству финансов и к Управлению финансов на основании статей 1102, 1103 ГК РФ и мотивированы тем, что установленный договором аренды размер арендной платы за пользование земельным участком, предоставленным арендатору под промышленные объекты, не соответствует

пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» (дело № А12-5903/2014).

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, Арбитражный суд Поволжского округа указал следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, -в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи. При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09 разъяснено, что внесенные Законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ изменения относительно определения размера арендной платы в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков касаются земельных участков, на которых расположены особые объекты: линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Принимая во внимание особый характер этих объектов, рассматриваемое положение, по существу, представляет собой специальную льготу, установленную в целях сдерживания роста цен на продукцию и услуги субъектов естественных монополий.

Введение данного положения вызвано необходимостью осуществления государственного контроля для обеспечения защиты экономических интересов потребителей указанной продукции и услуг от повышения тарифов, создания недискриминационных и стабильных условий деятельности производителей этой продукции и услуг и тем самым согласования интересов производителей и потребителей, поскольку арендные платежи влияют на размер устанавливаемых тарифов, включая тарифы на электроэнергию и теплоэнергию.

Таким образом, установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ) предельный размер арендной платы (не более двух процентов кадастровой стоимости) для договоров аренды земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет, поэтому достаточным основанием для применения льготного порядка определения размера

арендной платы является вид и принадлежность объектов, находящихся на земельных участках, передаваемых в аренду.

Поскольку договор аренды заключен после вступления в силу ЗК РФ, арендная плата по нему является регулируемой (пункт 16 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»), изменение нормативно установленных ставок арендной платы или методики их расчета влечет изменение условий такого договора аренды без внесения в текст договора подобных изменений.

Судебные акты в Верховном Суде Российской Федерации не обжаловались.

6. Установление момента вступления в законную силу решения суда общей юрисдикции применительно к обстоятельствам дела, касается его рассмотрения по существу и не имеет правового значения на стадии рассмотрения заявления о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам.

Решением Арбитражного суда Саратовской области с Балаковского муниципального района Саратовской области в лице Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области за счет казны Балаковского муниципального района Саратовской области в пользу общества взыскано неосновательное обогащение (дело № А57-23632/2014).

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение Арбитражного суда Саратовской области отменено, принят новый судебный акт и в удовлетворении иска отказано.

Апелляционный суд руководствовался положениями пункта 3 статьи 65 ЗК РФ, согласно которому порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Судебной коллегией установлено, что определением Судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 13.11.2014 по делу № 33 -5873/2014 проверена законность установления решением Собрания от 26.11.2007 № 197 «Об арендной плате за земли Балаковского муниципального района» (в редакции от 31.07.2013 № 575) ставки в размере 5% от кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально - технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, из земель, находящихся в муниципальной собственности, сделан вывод об экономической обоснованности указанной ставки.

Общество обратилось в апелляционный суд с заявлением о пересмотре постановления арбитражного апелляционного суда по настоящему делу по новым обстоятельствам, сославшись на то, что определением Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.09.2015 № 32-ГК15-12 отменено определение Судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 13.11.2014 выводы которого положены в основу оспоренного судебного акта.

Определением апелляционного суда в удовлетворении заявления общества о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам отказано. При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ от 16.09.2015 № 32-ГК15-12, отменено определение Судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 13.11.2014 и оставлено в силе решение Балаковского районного суда от 26.08.2014 по делу № 2-3426/2014, которое вступило в законную силу 16.09.2015. Решение Балаковского районного суда от 26.08.2014 по делу № 2-3426/2014, содержало оговорку о его неприменении с момента вступления решения суда в законную силу. Поскольку в деле № А57-23632/2014 спорным является период, предшествующий вступлению решения Балаковского районного суда от 26.08.2014 в законную силу, апелляционный суд пришел к выводу, что определение Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.09.2015 № 32- ГК15-12 не является новым обстоятельством в понимании пункта 3 части 3 статьи 311 АПК РФ.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и направляя заявление о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам на новое рассмотрение, Арбитражный суд Поволжского округа указал, что приведенная в обжалуемом определении ссылка на момент, с которого решение Балаковского районного суда Саратовской области от 26.08.2014 вступило в законную силу, не имеет правового значения на стадии рассмотрения заявления о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам, поскольку установление этого момента применительно к обстоятельствам дела касается его рассмотрения по существу.