

СПРАВКА
по результатам анализа судебной практики рассмотрения споров,
возникающих из арендных правоотношений, а также требований вследствие
неосновательного обогащения

В соответствии с планом работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на второе полугодие 2020 года проведен анализ рассмотрения Двенадцатым арбитражным апелляционным судом споров, вытекающих из договора аренды, а также требований вследствие неосновательного обогащения в 2019-2020 гг.

Современное российское государство предоставляет юридическим и физическим лицам широкие возможности для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Субъекты гражданских правоотношений вступают в различные сделки экономического характера, используют свои способности, денежные средства и имущество.

Вместе с тем, использование имущества в предпринимательских целях не обусловлено лишь правом собственности на него.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендные отношения являются одним из элементов общих правоотношений и этот институт достаточно полно регулируется гражданским законодательством.

В частности, в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) закрепляются следующие виды договоров аренды:

- прокат (ст. ст. 626 - 631 ГК РФ);
- аренда транспортного средства (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632 - 641 ГК РФ) и без предоставления таких услуг (ст. ст. 642 - 649 ГК РФ));
- аренда зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ);
- аренда предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ);
- финансовая аренда (лизинг) (ст. ст. 665 - 670 ГК РФ).

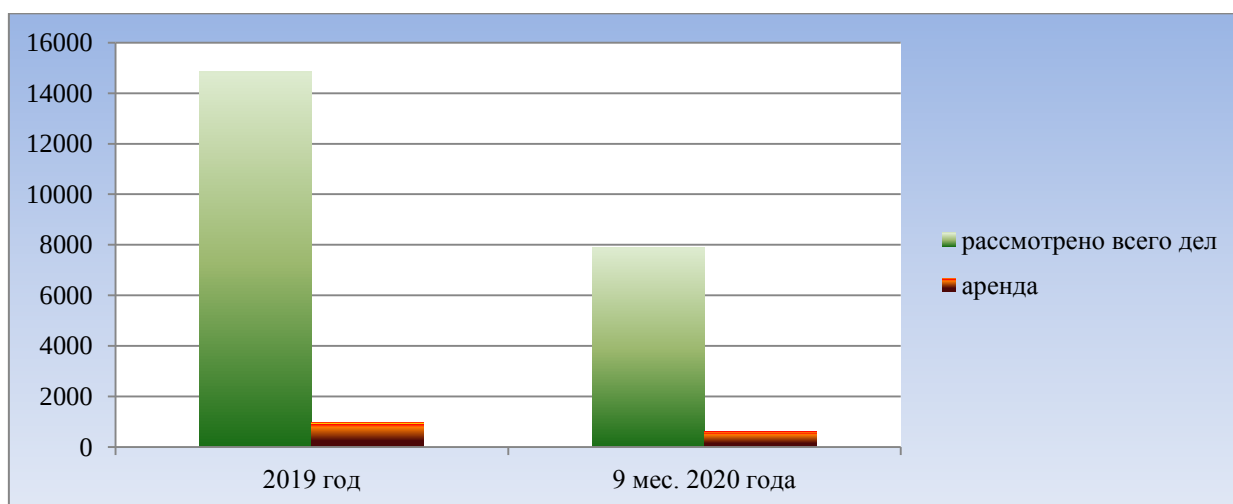
Несмотря на развитость отечественного гражданского законодательства в судебной практике возникает множество вопросов по применению регионального

законодательства, отсутствует единообразие по применению тех или иных положений гражданского законодательства, регулирующих арендные отношения.

Необходимо отметить, что за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 в Двенадцатом арбитражном апелляционном суде было рассмотрено 22796 дел, из них: споров, вытекающих из договора аренды - 1589 дел, или 7 % от всех рассмотренных судом дел.

Так, в 2019 году судом рассмотрено 14880 дел, из них: споров, вытекающих из договора аренды - 972 дела, что составило 6,5 % от всех рассмотренных судом дел. По рассмотренным делам данной категории в апелляционном порядке было отменено (изменено) 133 судебных акта судов первой инстанции, что составило 13,7 % от дел данной категории.

За 9 месяцев 2020 года судом рассмотрено 7916 дел из них: споров, вытекающих из договора аренды - 617 дел, что составило 7,8 % от всех рассмотренных судом дел. По рассмотренным делам данной категории в апелляционном порядке было отменено (изменено) 72 судебных акта судов первой инстанции, что составило 11,7 % от дел данной категории.



При рассмотрении данной категории споров суды руководствовались положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановления 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», 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», иными нормативно-правовыми актами, регулируемыми арендные отношения.

Анализ практики позволил выявить неоднозначность подходов при применении отдельных норм указанных актов.

Справка носит информационно-аналитический характер, может использоваться в целях обеспечения единообразия судебной практики. В справку включены выводы, основанные на судебных актах Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, с учетом позиций вышестоящих судов.

Справка подготовлена председателем второго судебного состава Никольским С.В. и заместителем начальника отдела анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики Двенадцатого арбитражного апелляционного суда Текеевым М.Ш.

Далее приведены выработанные правовые позиции по отдельным вопросам, возникающим при рассмотрении дел данной категории.

Сокращения по тексту:

- Арбитражный процессуальный кодекс российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (далее – АПК РФ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ);
- Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (далее – БК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ);

- Индивидуальный предприниматель (далее - ИП).

1.Требование арендатора о взыскании излишне уплаченных денежных средств (неосновательного обогащения) подлежит удовлетворению с выступающих самостоятельно в суде, в качестве ответчиков, казенных учреждений (арендодателей), без указания о взыскании денежных сумм за счет казны публично-правового образования.

По общему правилу за счет казны соответствующего публично-правового образования исполняются судебные акты о возмещении вреда, причиненного незаконными действиями (бездействием) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц.

В пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 13 «О некоторых вопросах применения норм Бюджетного кодекса Российской Федерации, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» разъяснено, что положения главы 24.1 БК РФ разграничивают полномочия органов, исполняющих судебные акты об обращении взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и устанавливают различный порядок их исполнения.

Органы Федерального казначейства наделены полномочиями по организации исполнения исполнительных документов, предусматривающих взыскание денежных средств с казенных учреждений, имеющих лицевые счета в органах Федерального казначейства, и с главных распорядителей бюджетных средств, в чьем ведении находятся указанные юридические лица, при недостаточности лимитов бюджетных обязательств, доведенных казенным учреждениям для исполнения их денежных обязательств (пункт 7 статьи 161 БК РФ), - за счет средств соответствующего бюджета (статьи 242.3 - 242.6 БК РФ).

Имущественные требования подлежат удовлетворению с выступающих самостоятельно в суде в качестве ответчиков казенных учреждений, осуществляющих свою деятельность за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации и обеспечивающих исполнение денежных обязательств (пункты 2, 8, 9 статьи 161 БК РФ), а также с главных распорядителей бюджетных средств, в чьем ведении находятся эти учреждения,

поэтому в резолютивной части судебных актов не должно содержаться указания о взыскании денежных сумм за счет казны публично-правового образования.

Порядок исполнения судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации установлен бюджетным законодательством и не может быть произвольно определен судом при изложении резолютивной части судебного акта.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 13 «О некоторых вопросах применения норм БК РФ, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации», судам следует иметь в виду, что исходя из определений понятий «денежные обязательства» и «получатель бюджетных средств», приведенных в статье 6 БК РФ, к числу денежных обязательств казенных учреждений, исполнение которых осуществляется в порядке, установленном статьями 242.3 - 242.6 БК РФ, относятся, в том числе, их обязанности уплатить за счет средств бюджета определенные денежные средства в соответствии с выполненными условиями гражданско-правовой сделки или согласно положениям закона, иного правового акта, условиям договора, соглашения.

В связи с этим в указанном порядке, в частности, производится исполнение судебных актов о взыскании с казенного учреждения денежных средств по государственным (муниципальным) контрактам, неосновательного обогащения, о возврате излишне уплаченных платежей по сделкам или в силу закона.

Заключение государственного (муниципального) контракта или иной гражданско-правовой сделки казенным учреждением не влечет взыскания образовавшейся задолженности за счет казны публично-правового образования, поскольку казенные учреждения, являясь юридическими лицами и выступая в суде в качестве истца и ответчика, отвечают по своим обязательствам находящимися в их распоряжении денежными средствами и обеспечивают исполнение денежных обязательств, указанных в исполнительном документе, в соответствии с БК РФ (пункт 1, подпункт 8 пункта 3 статьи 50, пункт 4 статьи 123.22 ГК РФ, пункты 8, 9 статьи 161 БК РФ).

Правила статьи 161 БК РФ, регламентирующие правовое положение казенных учреждений, согласно пункту 11 указанной статьи распространяются на органы государственной власти (государственные органы), органы местного самоуправления (муниципальные органы) и органы управления государственными внебюджетными фондами с учетом положений бюджетного законодательства Российской Федерации, устанавливающих полномочия указанных органов, поэтому исполнение исполнительных документов по денежным обязательствам этих органов также осуществляется в порядке, предусмотренном главой 24.1 БК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Казенное учреждение, являясь арендодателем по договору аренды как уполномоченный орган, имеет право на распоряжение спорным земельным участком, в связи с чем, взыскание неосновательного обогащения в виде излишне оплаченной арендной платы по договору аренды не должно осуществляться за счет казны Российской Федерации.

(Указанный правовой подход рассмотрен в постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2019 по делу № А12-20970/2019, от 05.12.2019 по делу № А12-28388/2018, от 19.12.2019 по делу № А12-11720/2019).

2. Первоначальный и новый арендаторы несут солидарную ответственность перед арендодателем за встречное исполнение, осуществленное до заключения договора купли-продажи права аренды.

Решением арбитражного суда удовлетворены требования Администрации о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда решение Арбитражного суда Волгоградской области отменено в части.

Из материалов дела следовало и судами установлено, что между Администрацией и ООО заключен договор аренды земельного участка.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области ООО признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

На основании протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 между ООО и ООО-1 был заключен договор купли-продажи, по условиям которого ответчик приобрел право аренды на земельный участок

По акту приема-передачи земельный участок передан ООО-1.

Администрация указывает, что по договору аренды имеется задолженность по арендной плате за период, образовавшийся до заключения договора купли-продажи права аренды, то есть у прежнего арендатора, и считает, что ООО-1 (новый арендатор) несет солидарную обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком, в том числе за период до передачи прав и обязанностей по указанному договору аренды.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что договор купли-продажи, заключенный по результатам публичных торгов в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО, не содержит условий о передаче одновременно с правом аренды на земельный участок обязательств по внесению арендной платы за предыдущие периоды (до перехода права), в связи с чем, пришел к выводу о том, что у ООО-1 возникло право пользования земельными участками и, соответственно, обязанность по оплате арендной платы по договору аренды с момента передачи спорного земельного участка.

Учитывая, что предметом договора купли-продажи являлось только право аренды, задолженность прежнего арендатора не являлась предметом сделки.

Между тем, суд кассационной инстанции, отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, отметил следующее.

В силу статьи 392.3 ГК РФ в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником (пункт 1 статьи 391 ГК РФ).

Пунктом 5 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

По смыслу приведенной нормы арендатору земельного участка предоставлена возможность переуступить свои права по договору аренды, не испрашивая согласия арендатора, в отличие от того, как это предусмотрено в статье 391 ГК РФ.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» если с согласия арендодателя арендатор и третье лицо заключили договор перенайма, то третье лицо полностью заменяет первоначального должника в отношениях с кредитором и обязано вносить арендную плату за все периоды пользования имуществом, в том числе до вступления в договор, если в соглашении о передаче договора не предусмотрено иное. Вместе с тем, если такой перенаем правомерно происходит без согласия арендодателя, например, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи

22 ЗК РФ, первоначальный и новый арендаторы, по общему правилу, несут солидарную ответственность перед арендодателем за встречное исполнение в ответ на исполнение, осуществленное арендодателем до заключения соглашения о передаче договора (статья 323 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 323 ГК РФ кредитор вправе предъявить иск о полном взыскании долга к любому из солидарных должников. Наличие решения суда, которым удовлетворены те же требования кредитора против одного из солидарных должников, не является основанием для отказа в иске о взыскании долга с другого солидарного должника, если кредитором не было получено исполнение в полном объеме. В этом случае в решении суда должно быть указано на солидарный характер ответственности и на известные суду судебные акты, которыми удовлетворены те же требования к другим солидарным должникам.

В соответствии с пунктом 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

Таким образом, по смыслу статей 392.3 и 391 ГК РФ, если с согласия арендодателя арендатор и третье лицо заключили договор перенайма, то третье лицо полностью заменяет первоначального должника в отношениях с кредитором и обязано вносить арендную плату за все периоды пользования имуществом, в том числе до вступления в договор, если в соглашении о передаче договора не предусмотрено иное. Вместе с тем, если такой перенаем правомерно происходит без согласия арендодателя, например, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 22 ЗК РФ, первоначальный и новый арендаторы, по общему правилу, несут солидарную ответственность перед арендодателем за встречное исполнение в ответ на исполнение, осуществленное арендодателем до заключения соглашения о передаче договора (статья 323 ГК РФ).

(Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 03.02.2020 отменено постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от

03.10.2019, оставлено в силе решение Арбитражного суда Волгоградской области от 25.01.2019 по делу № А12-39033/2018).

3. Прекращение договора аренды земельного участка, предоставленного для размещения нестационарного торгового объекта не является основанием для отказа во взыскании задолженности по договору аренды земельного участка (плата за фактическое использование).

Между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта. В соответствии с условиями договора и принятых нормативно-правовых актов определена стоимость аренды (методика) за пользование земельным участком.

Предъявляя требование о взыскании неосновательного обогащения истец (Администрация) полагает, что после окончания срока действия договора аренды земельного участка ответчик, разместив на нем свой нестационарный торговый объект, должен уплатить неосновательное обогащение в виде сбереженной платы за размещение нестационарного торгового объекта.

По мнению истца, размер неосновательного обогащения, в данном случае, должен определяться в соответствии с Методикой определения размера ежемесячной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, утвержденной постановлением администрации муниципального образования.

Размещение нестационарного торгового объекта на территории муниципального образования осуществляется в соответствии со Схемой размещения нестационарного торгового объекта (далее - Схема), утвержденной постановлением администрации города. С учетом Схемы заключаются договоры на размещение нестационарного торгового объекта.

Возможность размещения данных объектов по указанным адресам предусмотрена Схемой.

Ответчик отказался от заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

По мнению истца, договор аренды земельного участка заключенный на неопределенный срок прекратил свое действие, в связи с отказом от его исполнения. Поэтому, подлежит применению иной порядок расчета за пользование

земельным участком, в частности предусмотренный методикой на размещение нестационарного торгового объекта.

Однако, по мнению суда, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» разъяснено, что в случае расторжения договора аренды взысканию также подлежат установленные договором платежи за пользование имуществом до дня фактического возвращения имущества лицу, предоставившему это имущество в пользование, а также убытки и неустойка за просрочку арендатора по день фактического исполнения им всех своих обязательств (статья 622 ГК РФ).

В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения (статья 622 ГК РФ).

Таким образом, плата за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора (аренды земельного участка) производится в размере, определенном этим договором. Прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, поэтому требование о взыскании арендной платы за фактическое пользование земельным участком вытекает из договорных отношений, а не из обязательства о неосновательном обогащении на размещение нестационарного торгового объекта.

Так как, по окончании срока действия договора аренды ответчик не освободил земельный участок, то в силу абзаца 2 статьи 622 ГК РФ арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, в соответствии с условиями договора.

(Указанный правовой подход рассмотрен в постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2020 по делу № А06-1074/2019, от 29.06.2020 по делу № А06-675/2019).

4. Признание недостоверной величины рыночной стоимости земельного участка (как составной части формулы расчета), является основанием для изменения размера арендной платы по договору аренды.

Общество обратилось в Арбитражный суд с иском к Департаменту о признании недостоверной величины рыночной стоимости земельного участка, установленной в отчете об оценке и обязанности установить арендную плату за земельный участок по договору аренды из расчета действительной рыночной стоимости земельного участка.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования общества удовлетворены в полном объеме. Суды признали недостоверной величину рыночной стоимости земельного участка, установленную в отчете по заявке истца. Установили величину рыночной стоимости земельного участка для расчета арендной платы согласно экспертному заключению.

Как следовало из материалов дела, между Департаментом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка

Пунктом 3.4 договора предусмотрена возможность арендодателя пересматривать арендную плату в одностороннем порядке, в случае установления или изменения оценочных зон, кадастровой стоимости земельных участков, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, льгот по ее уплате в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, субъекта и органов местного самоуправления.

На основании муниципального контракта на оказание услуг по оценке имущества, была произведена оценка спорного земельного участка.

Не согласившись с данным размером рыночной стоимости земельного участка и, следовательно, с изменением размера арендной платы, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требования, судом первой инстанции отмечено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

По смыслу пункта 1 статьи 424 ГК РФ, если цена на определённые товары (работы, услуги) устанавливается уполномоченными государственными органами, стороны не вправе применять в договорных отношениях иные цены. Следовательно, стороны обязаны руководствоваться установленным размером арендной платы в соответствии с федеральным законом, с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, и не вправе применять другую арендную плату. Независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Таким образом, пересмотр и перерасчёт размера арендной платы арендодателем возможен на основании изменений нормативно-правовых актов федерального, областного и местного уровня.

Статьёй 66 ЗК РФ предусмотрено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, 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. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Согласно установленному порядку размер арендной платы за земельные участки, рассчитывается по следующей формуле: $A = C \times K_{мд} \times K_{каз}$, где: A - величина арендной платы; C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности; $K_{мд}$ - коэффициент минимальной доходности земельного участка; $K_{каз}$ - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости.

Таким образом, судебной коллегией установлено, что величина рыночной стоимости земельного участка является для истца обязательной, поскольку именно этот размер рыночной стоимости применяется при расчете арендной платы.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции, судом по ходатайству истца была назначена судебная экспертиза.

По результатам проведенной экспертизы подготовлено заключение эксперта, согласно которому, определена действительная рыночная стоимость земельного участка.

Согласно статье 13 Закона № 135-ФЗ при наличии спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

С учетом положений статей 12, 13 Закона № 135-ФЗ, а также разъяснений, содержащихся в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности величины оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно при обязательности такой оценки, причем только до заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

(Указанный правовой подход рассмотрен в постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2020 по делу № А12-47031/2019, от 16.10.2020 по делу № А12-43927/2019, от 21.07.2020 по делу № А12-20/2020).

5. Признание недействительным права (собственности) на спорные земельные участки, переданные по договору об установлении сервитута, не является основанием для возврата платы за их использование.

Общество обратилось с исковым заявлением к ИП о взыскании неосновательного обогащения.

Исковые требования судами первой и апелляционной инстанции удовлетворены.

Как следовало из материалов дела и установлено судами, ИП (собственник) и общество (правообладатель) заключили договор об установлении сервитута, по

условиям которого собственник земельных участков предоставил правообладателю право ограниченного пользования земельными участками.

За пользование земельными участками общество уплатило ИП денежные средства в соответствии с условиями договора.

Между тем, решением районного суда общей юрисдикции удовлетворены частично исковые требования общества к ИП (как физическому лицу) о признании незаконным выдела земельных участков, признании недействительными и исключении из государственного кадастра сведений о земельных участках. Установлено, что решение суда является основанием для аннулирования сведений о земельных участках в государственном кадастре недвижимости и погашения записи о праве собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество полагая, что ИП, получая плату за пользование сервитутом, в период времени когда право собственности на земельные участки было оформлено за ИП, получило неосновательное обогащение, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя требования общества, исходили из отсутствия правовых оснований для получения ИП денежных средств от истца в счет возмещения затрат по плате за сервитут, поскольку договор об установлении сервитута является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку заключен ИП в отсутствие полномочий как собственника земельного участка, в связи с чем, он обязан возвратить обществу неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

Арбитражный суд округа, счел выводы судов необоснованными по следующим основаниям.

В частности, необходимым условием возникновения обязательства из неосновательного обогащения является приобретение и сбережение имущества в отсутствие правовых оснований, то есть приобретение или сбережение имущества одним лицом за счет другого, не основанное на законе, иных правовых актах, сделке.

В настоящем случае, соответствующие условия предоставления обществу права ограниченного пользования земельными участками установлены

соглашением сторон, следовательно, между сторонами спора сложились фактические правоотношения по использованию земельных участков с определенным объемом взаимных прав и обязанностей.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 ЗК РФ.

Плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам).

Исходя из указанного, судебная коллегия пришла к выводу, что по своей правовой природе плата за сервитут схожа с арендной платой за пользование земельным участком, в связи с чем, считает возможным применить к указанным правоотношениям разъяснения, приведенные в пункте 12 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».

Согласно абзацу 2 пункта 12 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» доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

В сферу правомочий арендатора, пользовавшегося имуществом, не входит оспаривание титула арендодателя на соответствующее имущество, если только арендатор не считает такое имущество своим.

Аналогично и в отношениях между сервитуарием и собственником служащей вещи. В сферу правомочий сервитуария, пользовавшегося имуществом,

не входит правомочие на оспаривание титула собственника служащей вещи, если только сервитутарий не считает такое имущество своим.

Поэтому, отсутствие права у ИП на спорные земельные участки, переданные по договору об установлении сервитута обществу, не является основанием для возврата платы за их использование.

(Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.08.2020 отменено решение Арбитражного суда Волгоградской области от 26.12.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2020 по делу № А12-2559/2019).

6. Размер арендной платы по договору аренды государственного и муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Комитет обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по договору аренды и его расторжении.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда с общества в пользу комитета взыскано неосновательное обогащение в связи с прекращением действия договора.

Как следовало из материалов дела, по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка заключен договор аренды сроком на 3 года с даты подписания договора. Ежегодная арендная плата за участок устанавливается согласно протоколу, прилагаемому к договору.

Суды пришли к выводу о том, что достижение обществом цели заключенного договора аренды (возведение объекта торговли и получение акта ввода его в эксплуатацию) является основанием для прекращения срока его действия. В связи с чем, подлежит взысканию неосновательное обогащение применительно к нормативному порядку расчета арендной платы.

Отменяя судебные акты, суд округа отметил, что согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу пункта 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре

аренды» разъяснено, что судам следует учитывать, что по смыслу пункта 4 статьи 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Таким образом, в случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется.

В соответствии с позицией, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2016 по делу № 307-ЭС15-16409, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2013 № 3463/13, арендная плата по договору, заключенному на торгах, не подлежит нормативному регулированию со стороны публичного образования, а складывается на торгах в зависимости от рыночных цен.

Следовательно, основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, либо собственность на которые не разграничена, являются обязательными только для тех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов.

Договор аренды заключен по результатам проведения публичных торгов (аукциона), в связи с чем, размер арендной платы не может быть менее либо более той суммы, которая указана в конкурсной документации.

Общество, приняв участие в аукционе, подписав договор аренды в качестве победителя аукциона, приняло на себя обязательство оплачивать арендные платежи в согласованном размере (статьи 309 и 421 ГК РФ).

Суд отметил, что ни закон, ни договор не содержат такого основания, как автоматическое прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, на котором построено отдельно стоящее нежилое здание, после завершения строительства (ввода объекта в эксплуатацию, передачи в собственность помещения в здании иному лицу). То есть и после наступления указанных обстоятельств договор аренды продолжал действовать. Соглашения о досрочном прекращении в соответствии с условиями договора, достигнуто не было.

(Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 13.07.2020 отменено решение Арбитражного суда Волгоградской области от 25.11.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2020 по делу № А12-22297/2019).

7. В случае если из земельного участка, ограниченного в обороте, собственник объекта недвижимости может образовать земельный участок, необходимый для размещения и эксплуатации данного объекта недвижимости, который не будет ограничен в обороте, льготный размер арендной платы не подлежит применению к площади земельного участка, который может быть образован для размещения и эксплуатации таких объектов недвижимости.

Индивидуальный предприниматель, полагая, что с учетом принципа № 7 Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением от 16.07.2009 № 582, арендная плата за спорный земельный участок по договору аренды в спорный период не должна была превышать 1,5 процента кадастровой стоимости, которая предусмотрена подпунктом «г» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением от 16.07.2009 № 582, в результате чего на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что спорный земельный участок ограничен в обороте в силу подпункта 5 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ, поскольку на нем расположено убежище гражданской обороны, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации, пришли к выводу о том, что размер арендной платы за указанный земельный участок с 12.08.2017 должен рассчитываться исходя из 1,5% кадастровой стоимости, но не выше размера 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, как предусмотрено принципом № 7 Основных принципов, утвержденных постановлением от 16.07.2009 № 582 в редакции

постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531, вступившим в законную силу 12.08.2017.

Отменяя судебные акты нижестоящих судов, судебная коллегия кассационной инстанции отметила следующее.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из Основных принципов, утвержденных постановлением от 16.07.2009 № 582, направленных на эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков, включающих, в том числе принцип № 7 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.

Вышеуказанный принцип применим исключительно в случаях аренды земельных участков, отнесенных в соответствии с пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ к ограниченным в обороте землям, и учитывает интересы лиц, арендующих такие земельные участки, которые не могут приобрести земельный участок в собственность ввиду ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суды первой и апелляционной инстанций, придя к выводу о том, что предприниматель имеет право на льготное исчисление арендной платы за весь земельный участок, не учли, что данный земельный участок является делимым, и при этом не установили, являются ли образованные из спорного земельного участка, при его разделе, выделе части, в силу пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации ограниченными в обороте.

Для применения льготного порядка исчисления размера арендной платы за весь земельный участок, ограниченный в обороте, судам необходимо установить является ли арендованный земельный участок неделимым.

(Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 20.05.2020 отменено решение Арбитражного суда Волгоградской области от 04.10.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2019 по делу № А12-28388/2018).