

ОДОБРЕНА
постановлением Президиума
Арбитражного суда
Кировской области
от «16» мая 2012 года № 4

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА
по вопросам практики разрешения споров,
связанных с взысканием платы
за пользование земельными участками**

В соответствии с Порядком организации работы по изучению и обобщению судебной практики, утвержденным приказом ВАС РФ от 30.09.2011 № 87, письмом Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.01.2012 № Ф01-ИАО-1, а также на основании пункта 2.3 плана работы Арбитражного суда Кировской области на 1 полугодие 2012 года, проведен анализ проблемных вопросов, возникающих при рассмотрении споров, связанных с взысканием платы за пользование земельными участками (неисполнение обязательств по договорам аренды и плата за фактическое пользование в отсутствие договорных обязательств).

При рассмотрении данных споров возникают следующие вопросы.

1. Вправе ли суд переквалифицировать требование истца о взыскании арендной платы по договору и самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делам о взыскании арендной платы за землю при незаключенном договоре аренды земельного участка?

Подход 1:

Пунктом 2 статьи 1 ГК РФ, пунктом 4 части 2 статьи 125 АПК РФ предусмотрено, что выбор способа защиты нарушенного права является прерогативой истца. В соответствии со статьей 49 АПК РФ арбитражный суд не вправе изменять предмет или основание иска, а также переквалифицировать требования истца, поскольку данное право принадлежит исключительно истцу. Взыскание с ответчика в пользу истца платы за фактическое пользование помещением, при отсутствии соответствующего уточнения иска, возможно путем предъявления самостоятельного иска о взыскании неосновательного обогащения, в рамках которого и подлежит исследованию вопрос о размере такого обогащения, связанного с определением точной площади занимаемого ответчиком помещения.

Аналогичный подход выражен в постановлении Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2010 по делу № А09-6757/2009;

постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2006 по делу №А42-13325/2006.

Подход 2:

Суд, рассматривая дело, должен с учетом обстоятельств, приведенных в обосновании иска, самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы права, подлежащие применению, в том числе и тогда, когда истец ошибся в квалификации этих отношений. Квалификация в данном деле взыскиваемой денежной суммы как неосновательного обогащения не является изменением предмета иска. Данная правовая позиция высказана в **Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 № 8467/10.**

Аналогичный подход отражен в постановлении Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 18.08.2011 по делу № 15АП-8020/2011.

2. Между арендодателем (Управлением по делам муниципальной собственности муниципального образования) и арендатором (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо) заключен договор аренды земельного участка, которым определены порядок расчета и внесения арендной платы.

В договоре закреплена обязанность арендатора выплачивать арендную плату за период пользования объектом аренды в размере, исчисленном исходя из базовых ставок арендной платы за землю в соответствии с прилагаемым «Расчетом арендной платы», который является неотъемлемой частью настоящего договора.

В последующем после заключения договора аренды земельного участка органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации издается нормативный акт, утверждающий новый порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности области.

В соответствии с данным порядком размеры арендной платы устанавливаются в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности области (далее также - Методика). Ввиду возникновения задолженности за пользование земельным участком арендодатель обращается в суд с иском о взыскании с арендатора задолженности по арендной плате, расчет которой произведен арендодателем в соответствии с Методикой.

Арендодатель применение Методики при расчете задолженности обосновывает положениями договора, которые устанавливают, что при введении повышающих коэффициентов или ином изменении органами

местного самоуправления, законодательством области или Российской Федерации размеров ставок земельного налога, базовых ставок арендной платы, методики расчета арендной платы и иных изменений порядка определения платы за землю, арендатор выплачивает установленную в соответствии с условиями настоящего договора арендную плату, пересчитанную арендодателем в соответствии с изменениями с момента их введения при условии, что изменения были опубликованы в средствах массовой информации.

Обозначенные ниже вопросы обусловлены неоднозначным толкованием в практике применения положений части 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ).

Абзацем 2 части 3 статьи 65 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Вместе с тем, абзацем 3 части 3 статьи 65 ЗК РФ определено, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Вопросы:

1. Возможно ли взыскание задолженности по арендной плате за пользование земельным участком на основании расчета задолженности, произведенного в соответствии с Методикой, утвержденной нормативным актом, вступившим в силу после заключения договора аренды, в случае отсутствия соглашения сторон об изменении размера арендной платы и способа ее определения в соответствии с Методикой? То есть – возможно ли в данном случае применение положений части 3 статьи 65 ЗК РФ (регулируемая цена) и взыскание арендной платы по договору в размере, определяемом по новой Методике и отличном от указанного в договоре?

2. Возможно ли взыскание задолженности по арендной плате в соответствии с новой Методикой при наличии в ранее заключенном договоре условия о возможности изменения арендной платы (т.е. размера платы) в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер арендной платы за пользование землей или порядок его определения (методику), без заключения дополнительного соглашения к договору о новом размере арендной платы?

Подход 1.

В силу пункта 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

Поскольку в силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств по оплате за пользование земельным участком.

Таким образом, увеличение размера арендной платы в результате изменения таких ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в **постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09**, поскольку согласно пункту 3 статьи 65 ЗК РФ стоимость аренды государственной или муниципальной земли относится к категории регулируемых цен, то независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 ГК РФ.

Вместе с тем, договор аренды, заключенный в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может содержать методику расчета размера арендной платы, которая включается в этот договор в качестве его условий в соответствии с актами органов государственной власти и местного самоуправления, принятыми в порядке, установленном пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ.

В **постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2011 № 1709/11** сформулирована правовая позиция, согласно которой в случае заключения договора аренды, в котором согласована методика определения размера арендной платы за земельный участок по определенной формуле, такой порядок формирования платы должен был сохраняться и при смене арендодателя. Данная методика после согласования ее сторонами стала существенным условием договора аренды о размере арендной платы, поэтому изменение использованной в ней формулы возможно только в порядке, установленном пунктом 1 статьи 452 ГК РФ, а условия договора аренды о том, что арендная плата может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер арендной платы за пользование землей, подлежат толкованию с учетом согласования сторонами договора определенного порядка формирования платы.

При этом, как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2011 № 1709/11, правовая позиция, сформулированная в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09, распространяется на случаи, когда соответствующие ставки платежей установлены таким нормативным правовым актом, который является обязательным к применению в равной степени для обеих сторон договора аренды.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять лишь показатели, используемые в качестве коэффициентов при расчете, и не наделен правом вносить коррективы в способ определения размера арендных платежей посредством изменения методики расчета, упразднения старых или введения новых расчетных коэффициентов (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27.02.2012 по делу № А12-8841/2011).

Арендодатель либо иные лица не наделены правом в одностороннем порядке вносить коррективы в формулу расчета арендных платежей путем добавления либо замены ранее согласованных коэффициентов. Если увеличение размера арендной платы, предъявленной к оплате, обусловлено не повышением ставок, а изменением методики ее определения, при этом изменения в договор в порядке, установленном пунктом 1 статьи 450 и пунктом 1 статьи 452 ГК РФ, не внесены, изменение в одностороннем порядке методики расчета арендной платы, утвержденной в качестве его условия, недопустимо. Следовательно, издание нормативного акта, утверждающего новую методику расчета арендной платы, само по себе не может повлечь автоматического пересмотра способа расчета арендных платежей за пользование земельным участком, который подлежит применению к отношениям сторон в силу заключенного между сторонами договора (постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.12.2011 по делу № А43-9282/2011).

Следовательно, в случае если стороны согласовали методику определения размера арендной платы за земельный участок по определенной формуле и иного договором аренды не установлено, такой порядок формирования платы должен сохраняться. Данная методика после согласования ее сторонами стала условием договора аренды о размере арендной платы, поэтому изменение использованной в ней формулы возможно только в порядке, установленном пунктом 1 статьи 452 ГК РФ.

Вместе с тем, если стороны при заключении договора аренды предусмотрели в тексте договора, что при введении повышающих коэффициентов или ином изменении органами местного самоуправления, законодательством области или Российской Федерации размеров ставок земельного налога, базовых ставок арендной платы, методики расчета арендной платы и иных изменений порядка определения платы за землю, арендатор выплачивает установленную в соответствии с условиями договора арендную плату, пересчитанную арендодателем в соответствии с изменениями с момента их введения при условии, что изменения были опубликованы в средствах массовой информации, то взыскание арендной платы в новом размере согласно новой Методике будет правомерным, так как договором аренды, по сути, определены случаи изменения размера арендной платы. Заключение дополнительного соглашения сторон об изменении размера арендной платы в данном случае не будет являться обязательным. При этом взыскание арендной платы в размере, рассчитанном по новой Методике, осуществляется с момента вступления в силу

соответствующего нормативного акта, утверждающего новый порядок определения арендной платы.

Подход 2.

В соответствии с положениями статьи 614 ГК РФ части 4 статьи 22 ЗК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Согласно пункту 1 статьи 424 ГК РФ, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды. Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 ГК РФ. При этом стороны не лишены права требовать друг от друга внесения изменений, обусловленных изменениями законодательства, в заключенный ими договор аренды (постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2011 по делу № А12-486/2011, постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 12404/09).

Отсутствие в договоре указания на возможность изменения размера арендной платы в случае принятия нормативных актов, изменяющих методику её определения, не является препятствием для начисления и взыскания арендной платы по новой Методике в размере, отличном от указанного в договоре аренды.