АРБИТРАЖНЫЙ СУД
УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

Утвержден президиумом
Арбитражного суда
Уральского округа
16.06.2023

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

_____ № _____

Екатеринбург

вопросы применения земельного
и лесного законодательства,
регулирующего арендные отношения

1. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении в аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения необходимо проведение аукциона на право заключения такого договора вне зависимости от того, что один из заявителей имеет государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства (пункт 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[1]).[2]

Администрация муниципального образования (арендодатель) и сельскохозяйственная организация (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов.

Полагая, что договор аренды заключен сторонами с нарушением требований пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации[3], общество обратилось в суд с иском о признании его недействительным и о применении последствий недействительности сделки. В обоснование требований указано, что спорный участок подлежал предоставлению в аренду посредством проведения торгов, поскольку поступило более одной заявки о намерении принять участие в аукционе от лиц, заинтересованных в предоставлении этого участка.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано. Суд пришел к выводу об отсутствии оснований для проведения аукциона на право заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка, поскольку иные лица, заявившие о намерении участвовать в аукционе, не отвечают критерию, установленному пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, а именно не являются лицами, получающими государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства.

---

[1] Далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения.
[2] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.12.2022 № Ф09-7204/22 по делу № А07-24673/2021.
[3] Далее – ЗК РФ.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом округа, решение отменено, требования о признании договора аренды недействительным и о применении последствий недействительности сделки удовлетворены на основании следующего.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в редакции Федерального закона от 14.07.2022 № 316-ФЗ, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет сельскохозяйственным организациям, получающим государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов. В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ.

Исходя из приведенных положений, а также с учетом правовой позиции, изложенной в пункте 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020, предоставление земельного участка без проведения торгов на основании названного пункта допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц.

В случае же поступления конкурирующих заявлений уполномоченный орган в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона и о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом исходя из содержания статьи 39.18 ЗК РФ на принятие такого решения не влияет то обстоятельство, что иные заинтересованные лица, заявившие о предоставлении земельного участка, не являются получателями государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства. Положения земельного законодательства не закрепляют за лицами, получающими государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, преимущественного права на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Материалами дела подтверждено, что после опубликования извещения о возможности предоставления в аренду спорного земельного участка от заинтересованных лиц поступило несколько заявлений о намерении принять участие в аукционе, соответственно, уполномоченный орган не имел правовых оснований для заключения договора аренды спорного участка без

проведения торгов независимо от того обстоятельства, что не все заинтересованные лица являются получателями государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

2. Возможность реализации права на заключение нового договора аренды земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не зависит от способа заключения прежнего договора аренды такого участка (на торгах или без их проведения).[4]

По итогам аукциона на заключение договора аренды земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства, признанного несостоявшимся в связи с подачей только одной заявки, договор заключен с обществом (арендатор) как с единственным участником аукциона. В период действия указанного договора арендатор обратился в уполномоченный орган с заявлением о заключении нового договора аренды на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В связи с отказом уполномоченного органа в заключении нового договора, общество обратилось в суд с заявлением о признании такого отказа незаконным.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено, в удовлетворении требований отказано. Апелляционный суд отметил, что по смыслу пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации[5], пунктов 13, 14 статьи 39.12 ЗК РФ договор, заключенный по результатам несостоявшихся торгов, следует считать договором, заключенным по результатам торгов. При таких обстоятельствах совокупность условий, предусмотренных статьей 39.6 ЗК РФ, необходимая для заключения нового договора без проведения торгов, отсутствует.

Окружной суд постановление апелляционного суда отменил и оставил в силе решение суда первой инстанции на основании следующего.

Подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ и пункт 4 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения предоставляют возможность арендатору публичного земельного участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, заключить новый договор аренды этого участка без торгов, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

---

[4] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.09.2022 № Ф09-5355/22 по делу № А76-34463/2021.
[5] Далее – ГК РФ.

Апелляционный суд, признавая отказ уполномоченного органа в заключении нового договора аренды правомерным, руководствовался подпунктом 1 пункта 3 статьи 39.6 ЗК РФ, согласно которому граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях, когда земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов.

Между тем суд апелляционной инстанции не учел, что подпунктом 32 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ случай, указанный в подпункте 31 пункта 2 названной статьи, отнесен к исключениям из общего правила о том, что земельный участок может быть повторно предоставлен в аренду без проведения торгов только арендатору, которому этот участок ранее был предоставлен в аренду без проведения торгов (подпункт 1 пункта 3 статьи 39.6 ЗК РФ).

Таким образом, возможность реализации права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не зависит от способа заключения прежнего договора аренды (на торгах или без их проведения).

При рассмотрении спора судами установлено, что арендатор на протяжении всего срока аренды земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды, в частности использовал земельный участок в соответствии с разрешенным видом использования, арендные платежи вносил в полном объеме и в установленные договором сроки, заявление о заключении договора на новый срок было подано арендатором до истечения срока действия договора аренды.

При таких обстоятельствах у уполномоченного органа отсутствовали основания для отказа заявителю – арендатору в заключении нового договора аренды испрашиваемого земельного участка без проведения торгов на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

3. При разделе земельного участка его арендатор имеет право на заключение без проведения торгов договоров аренды в отношении вновь образованных земельных участков исключительно на прежних условиях договора аренды исходного земельного участка, если иное не установлено соглашением сторон. [6]

Уполномоченным органом (арендодатель) и дачным некоммерческим партнерством (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности. В последующем данный земельный участок был разделен на 234 участка. Общество обратилось в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора аренды одного

[6] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.03.2021 № Ф09-8165/20 по делу № А60-69992/2019.

из вновь образованных участков без проведения торгов на основании пункта 4 статьи 11.8, подпункта 5 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Отказ уполномоченного органа послужил основанием для обращения дачного некоммерческого партнерства в суд с иском об обязании заключить договор аренды испрашиваемого земельного участка без проведения торгов в редакции проекта, представленного истцом.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, исковые требования удовлетворены.

Окружной суд согласился с выводами судов нижестоящих инстанций о наличии у истца права на заключение договора аренды вновь образованного земельного участка на прежних условиях без проведения торгов в силу пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ. При этом суд округа изменил принятые судебные акты в части условий подлежащего заключению договора аренды на основании следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно пункту 4 статьи 11.8 ЗК РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Из буквального содержания приведенной нормы следует, что арендатор исходного земельного участка имеет право на заключение без проведения торгов договоров аренды в отношении вновь образованных земельных участков исключительно на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон.

Между тем представленный истцом проект договора аренды вновь образованного земельного участка содержит иные условия по сравнению с условиями договора аренды исходного земельного участка, в частности, относительно размера арендной платы, ответственности арендатора в случае невнесения арендной платы в установленный договором срок.

При таких обстоятельствах у судов нижестоящих инстанций отсутствовали основания для понуждения уполномоченного органа заключить договор аренды вновь образованного земельного участка на условиях проекта договора, представленного истцом.

Принимая во внимание изложенное, арбитражный суд округа принял решение о понуждении уполномоченного органа заключить договор аренды

вновь образованного земельного участка на условиях, предусмотренных договором аренды исходного земельного участка.

4. При рассмотрении спора о порядке расчета арендной платы за пользование земельным участком, переданным в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, в отсутствие соглашения о порядке пользования таким участком суду следует решить вопрос о привлечении к участию в деле всех собственников помещений, расположенных на таком земельном участке.[7]

Администрация обратилась в суд с иском к одному из собственников объектов недвижимости, расположенных на переданном в аренду земельном участке со множественностью лиц на стороне арендатора, о взыскании задолженности по договору аренды.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Общество, не привлеченное к участию в деле, обратилось в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации[8] с апелляционной жалобой на решение суда первой инстанции. В обоснование права на обжалование судебного акта заявитель ссылался на то, что принятое решение затрагивает его права и обязанности как одного из арендаторов спорного земельного участка в части определения методики порядка расчета арендной платы за землепользование.

Определением апелляционного суда производство по жалобе прекращено применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 АПК РФ.

Окружной суд отменил определение о прекращении производства по апелляционной жалобе и направил дело на апелляционное рассмотрение на основании следующего.

Судами нижестоящих инстанций установлено и материалами дела подтверждено, что соглашение о порядке пользования спорным земельным участком, переданным в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, между арендодателем и арендаторами не достигнуто.

В связи с этим спорным являлся вопрос о размере приходящейся на каждого из собственников нежилых помещений платы за пользование участком земли (порядке расчета).

В отсутствие соглашения об ином все арендаторы обязаны нести расходы по оплате пользования земельным участком, расположенным под объектами недвижимого имущества, пропорционально площади принадлежащих им помещений.

Окружной суд согласился с выводами суда первой инстанции о том, что в случае предоставления земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора размер арендной платы определяется по формуле, элементом которой является размер доли принадлежащих арендатору объектов недвижимого имущества,

---

[7] Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 02.12.2021 № Ф09-9449/21 по делу № А60-52957/2020, от 09.12.2021 № Ф09-8621/21 по делу № А60-15322/2021, от 27.12.2021 № Ф09-9313/21 по делу № А60-12488/2021.

[8] Далее – АПК РФ.

расположенных на неделимом земельном участке, к общей площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, который определяется как частное от деления площади объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности или пользовании арендатора, и общей площади всех объектов недвижимого имущества, находящихся на земельном участке.

В то же время указанные выводы суда распространяются не только на отношения сторон настоящего спора, но и на остальных собственников нежилых помещений, расположенных на спорном земельном участке, поскольку при разрешении имущественного спора между истцом и ответчиком судом по существу разрешен вопрос о порядке внесения арендных платежей за пользование спорным земельным участком (определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2021 № 307-ЭС21-11960).

Между тем судом первой инстанции не решен вопрос о привлечении к участию в деле всех собственников помещений, расположенных на спорном земельном участке.

5. В ситуации, когда размер платы за фактический вид использования земельного участка превышает величину платежа, предусмотренную договором аренды этого участка, арендная плата подлежит взысканию в размере, соответствующем фактическому виду использования. Если же размер платы за фактический вид использования земельного участка меньше размера платы, установленного договором аренды данного участка, арендная плата взыскивается в размере, который предусмотрен договором аренды (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).[9]

Уполномоченным органом (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды публичного земельного участка для завершения строительства расположенного на данном участке производственного здания. Впоследствии по результатам обследования земельного участка установлено, что на указанном участке расположено капитальное многоэтажное торгово-административное здание, в связи с чем решением уполномоченного органа вид разрешенного использования земельного участка изменен с «для завершения строительства производственного здания» на «магазины, бытовое обслуживание, деловое управление». Сведения об изменении вида разрешенного использования внесены в Единый государственный реестр недвижимости[10].

Уполномоченный орган обратился в суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате. Расчет задолженности

---

[9] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.11.2021 № Ф09-8346/21 по делу № А07-32597/2020. Правовые подходы, применяемые Арбитражным судом Уральского округа при рассмотрении споров, связанных с арендой земельных участков, утвержденные на заседании президиума Арбитражного суда Уральского округа 17.06.2015 (пункт 3).

[10] Далее – ЕГРН.

произведен с учетом измененного вида разрешенного использования земельного участка.

В возражениях на иск общество ссылалось на то, что изменения в договор аренды в части условия о виде разрешенного использования земельного участка внесены не были, соответственно, размер арендной платы подлежит определению с учетом предусмотренного договором назначения – «для завершения строительства производственного здания».

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

В силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ, статьи 424 ГК РФ, с учетом разъяснений, изложенных в пунктах 14, 19 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», арендная плата за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории регулируемых цен; порядок определения размера арендной платы за земли, порядок и сроки ее внесения устанавливаются соответствующим уполномоченным органом.

Размер арендной платы определяется с учетом принципов, изложенных в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582[11], в частности, принципа экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ использование земель осуществляется в соответствии с целевым назначением.

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Арендатор реализует данное право посредством заключения договора аренды и получения права на использование земельного участка в соответствии с тем назначением, которое указано в договоре.

С учетом изложенного изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно только путем внесения изменений в договор аренды.

В силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены, в соответствии с назначением имущества.

---

[11] Постановление 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».

Из системного толкования положений статей 7, пункта 3 статьи 85 ЗК РФ, пункта 1 статьи 615 ГК РФ следует, что фактическое использование земельного участка должно соответствовать установленному виду его разрешенного использования и сходиться со сведениями, внесенными в кадастр. Использование арендатором земельного участка в соответствии с иным видом разрешенного использования, то есть для иных целей, чем предусмотрено договором, является нарушением договорного обязательства и требований закона.

С учетом принципа недопустимости извлечения нарушителем обязательства преимущества из своего недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) использование арендатором земельного участка в соответствии с иным видом разрешенного использования без внесения изменений в договор в установленном порядке не освобождает его от обязанности оплаты пользования земельным участком.

При доказанности того обстоятельства, что плата за фактический вид использования земельного участка превышает стоимость пользования участком по предусмотренному договором назначению, арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования.

Поскольку материалами дела подтвержден факт использования арендатором земельного участка в спорный период для производственных целей, суды признали верным произведенный истцом расчет задолженности по арендной плате исходя из фактического вида использования, плата за который превышает стоимость пользования участком по предусмотренному договором аренды назначению.

В ***другом деле*** суды пришли к выводу, что в случае, когда плата за фактический вид использования земельного участка меньше платы, установленной для вида разрешенного использования, предусмотренного договором, учитывая, что при заключении договора арендодатель рассчитывал на получение в течение определенного периода арендной платы из тех условий, которые согласованы сторонами в договоре, арендная плата подлежит взысканию в размере, который предусмотрен договором, что также следует из установленного пунктом 4 статьи 1 ГК РФ принципа недопустимости извлечения нарушителем обязательства преимущества из своего недобросовестного поведения.

6. Если на момент заключения договора аренды публичного земельного участка вид разрешенного использования не соответствовал фактическому использованию земельного участка, арендная плата подлежит взысканию исходя из фактического вида использования.[12]

Министерством (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды публичного земельного участка, на котором расположен принадлежащий обществу объект недвижимости, с видом разрешенного

[12] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.07.2022 № Ф09-3797/22 по делу № А60-43111/2021.

использования «для земельных участков, предназначенных для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки».

Общество, ссылаясь на то, что арендуемый земельный участок не используется для целей размещения офисных зданий, поскольку принадлежащий ему объект недвижимости является объектом культурного наследия, направило арендодателю претензию с требованием корректировки расчета арендной платы и возврата излишне уплаченных денежных средств. Отказ Министерства послужил основанием для обращения общества в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу судебным актом по делу о взыскании задолженности по договору аренды спорного земельного участка установлено, что объект недвижимости, принадлежащий арендатору, является объектом культурного наследия регионального значения. Согласно кадастровому паспорту указанный объект расположен в пределах двух земельных участков. При этом один участок, на котором расположена часть объекта культурного наследия, имеет вид разрешенного использования «историко-культурная деятельность», тогда как у спорного участка вид разрешенного использования – «для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки». Согласно заключению инженерно-технического обследования состояние данного объекта культурного наследия не позволяет использовать его как административное, офисное здание и иной объект общественно-деловой застройки.

Учитывая преюдициальность установленных в упомянутом деле обстоятельств (часть 2 статьи 69 АПК РФ), а также отсутствие доказательств использования арендатором земельного участка для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, суды пришли к выводу, что вид разрешенного использования спорного земельного участка, предусмотренный договором аренды, на момент заключения договора не соответствовал фактическому использованию земельного участка. В таком случае арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования земельного участка, а именно «для размещения объектов культурного наследия».

Установив факт излишнего внесения арендной платы в связи с применением при расчете арендной платы ставки, установленной для земельных участков, предназначенных для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, суды, руководствуясь положениями статьи 1102 ГК РФ, пункта 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «О практике рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», пришли к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика суммы неосновательного обогащения в размере излишне уплаченных арендных платежей.

7. В случае когда договором аренды здания предусмотрена обязанность арендатора заключить также договор аренды земельного участка под этим зданием, плата за использование земельного участка подлежит взысканию дополнительно к арендной плате за здание.[13]

Уполномоченный орган (арендодатель) и общественная организация (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком, на котором расположено арендованное здание. В обоснование требований указано, что предусмотренная договором аренды здания арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, занятым этой недвижимостью. Несмотря на отсутствие заключенного договора аренды земельного участка, ответчик в силу принципа платности землепользования в Российской Федерации обязан вносить плату за фактическое пользование земельным участком.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции решение суда отменил, в удовлетворении иска отказал. Апелляционный суд исходил из того, что, поскольку в договоре аренды здания отсутствует волеизъявление сторон по вопросу установления отдельной арендной платы за пользование земельным участком, занятым арендуемым объектом, в силу пункта 2 статьи 654 ГК РФ оснований для отдельного взыскания с арендатора платы за землепользование не имеется.

Окружной суд отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции на основании следующего.

По смыслу пунктов 1, 2 статьи 652 ГК РФ арендатор здания может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости; вопросы арендной платы за пользование в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 ГК РФ.

Исходя из буквального толкования пункта 2 статьи 654 ГК РФ по общему правилу плата за пользование земельным участком включена в размер арендной платы за пользование зданием.

Аналогичная правовая позиция сформулирована в пункте 9 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016),

[13] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.01.2022 № Ф09-9290/21 по делу № А60-196/2021.

утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016.

При рассмотрении дела судами установлено, что в заключенном между сторонами договоре аренды здания отсутствует условие об обязанности арендатора дополнительно вносить плату за землепользование, однако договором на арендатора возложена обязанность в течение месяца после подписания сторонами договора оформить документы, удостоверяющие право на земельный участок, находящийся под зданием и необходимый для его использования.

Буквальное содержание приведенного условия договора указывает на то, что ответчик должен был оформить документы, удостоверяющие права на земельный участок, находящийся под зданием и необходимый для его использования, соответственно, вопросы, связанные с использованием такого земельного участка, в том числе, платой за пользование, должны были быть решены в таких документах.

Кроме того, из условий договора следует, что обозначенная в нем арендная ставка включает только плату за пользование зданием (договорная ставка за пользование зданием соответствует нормативно установленной). Между тем при передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, плата за пользование как этой недвижимостью, так и земельным участком, на котором она находится, должна взиматься по ставкам арендной платы, установленным соответствующим органом власти.

Принимая во внимание условия заключенного между сторонами договора аренды здания, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что установленная договором арендная плата не включает в себя плату за землепользование, соответственно, арендатор обязан дополнительно вносить плату за пользование данным земельным участком.

8. Право на взыскание неустойки по договору аренды публичного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора с одного из собственников помещений в здании, расположенном на данном участке, возникает у арендодателя, только если данное лицо вступило в качестве арендатора в заключенный договор аренды, в том числе в порядке пункта 3 статьи 552 ГК РФ как приобретатель помещения.[14]

Уполномоченный орган (далее – администрация, арендодатель) обратился в арбитражный суд с иском к собственнику объекта недвижимости (нежилого помещения), который расположен на публичном земельном участке, переданном в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, о взыскании задолженности по договору аренды и договорной неустойки за просрочку ее внесения.

[14] Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 23.04.2021 № Ф09-1207/21 по делу № А60-15848/2020, от 29.06.2021 № Ф09-3211/21 по делу № А60-42469/2020.

Возражая против иска, предприниматель ссылался на то, что не является стороной договора аренды, на основании которого администрация предъявила иск о взыскании задолженности и неустойки.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, исковые требования удовлетворены в полном объеме. Суды, руководствуясь положениями статьи 552 ГК РФ, статьи 35 ЗК РФ, разъяснениями, изложенными в пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», исходили из того, что на ответчика с момента государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение возлагается обязанность по внесению арендной платы за пользование землей в порядке и на условиях, которые существовали у продавца данной недвижимости, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между ответчиком и собственником земельного участка.

Окружной суд согласился с выводами нижестоящих судов о том, что ответчик обязан произвести оплату пользования земельным участком в силу принципа платности землепользования (подпункт 7 пункта 1 статьи 1, статья 65 ЗК РФ). При этом суд округа отменил судебные акты в части взыскания договорной неустойки на основании следующего.

В силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке (статья 331 ГК РФ).

Исходя из приведенных положений в предмет доказывания по делу о взыскании неустойки по договору аренды в числе прочих обстоятельств входит установление наличия договорных арендных отношений между сторонами, наличие в договоре соглашения о неустойке.

Суды нижестоящих инстанций, отклоняя довод ответчика о том, что он не является стороной договора аренды земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему нежилое помещение, не исследовали обстоятельства того, вступил ли ответчик в качестве арендатора в указанный договор. Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судом в целях разрешения данного вопроса, являются установление продавца недвижимости, выяснение того, какие права на землю и на каком правовом основании принадлежали продавцу недвижимости и, соответственно, какие права на землю перешли от продавца к покупателю (ответчику) на основании статьи 552 ГК РФ.

При рассмотрении дела судами установлено и подтверждается сведениями ЕГРН, что право собственности ответчика на нежилое помещение зарегистрировано до заключения и начала срока действия договора аренды земельного участка, на основании которого истец предъявил иск о взыскании задолженности и неустойки.

При таких обстоятельствах вывод судов о том, что ответчик является стороной договора аренды земельного участка на основании статьи 552 ГК РФ и вступил в обязательственные отношения по этому договору, предусматривающие начисление неустойки за просрочку внесения платы, является преждевременным, сделанным без исследования юридически значимых для дела обстоятельств.

При новом рассмотрении дела в отменной части истец уточнил исковые требования и просил взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами. Решением суда первой инстанции уточненные исковые требования были удовлетворены.

В ***другом деле***[15] суды удовлетворили иск о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей, установив факт того, что ответчик вступил в качестве арендатора в заключенный договор аренды публичного земельного участка в порядке пункта 3 статьи 552 ГК РФ как приобретатель помещения.

9. Введение многоквартирного жилого дома[16] в эксплуатацию и регистрация права собственности на помещения в нем свидетельствуют о прекращении договора аренды публичного земельного участка, предоставленного для строительства этого МКД и подземного паркинга в нем, и отсутствии оснований для взыскания с арендатора платы за пользование данным земельным участком, если из обстоятельств дела очевидно, что строительство подземного паркинга осуществляться не будет.[17]

Администрацией муниципального образования (арендодатель) и обществом (арендатор) по результатам аукциона заключен договор аренды публичного земельного участка для строительства комплекса МКД с подземной автостоянкой. Общество получило разрешение на строительство МКД и подземной автостоянки. МКД введены в эксплуатацию, осуществлена государственная регистрация права собственности третьих лиц на квартиры в данных МКД.

Ссылаясь на то, что подземная автостоянка еще не сдана в эксплуатацию, администрация обратилась в суд с иском к обществу о взыскании задолженности за пользование земельным участком для строительства автостоянки.

---

[15] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.10.2021 № Ф09-6897/21 по делу № А76-25181/2020.
[16] Далее – МКД.
[17] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.01.2022 № Ф09-8396/21 по делу № А60-10387/2021.

Возражая против иска, общество ссылалось на то, что обязательство по строительству подземной автостоянки прекращено в связи с окончанием срока действия договора аренды.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены.

Окружной суд принятые судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение на основании следующего.

При рассмотрении дела судами установлено и сторонами не оспаривается, что договор аренды, на котором основано требование администрации, прекратил свое действие до начала периода, в отношении которого администрацией заявлено требование о взыскании задолженности.

Удовлетворяя иск, суды исходили из того, что у ответчика за пределами срока действия договора аренды не прекратилось обязательство по строительству подземной парковки. В связи с чем суды пришли к выводу, что имеет место фактическое пользование земельным участком.

Между тем нижестоящие суды не учли, что спорный договор аренды публичного земельного участка заключен сторонами по результатам аукциона в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6, пунктом 11 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Из материалов дела не следует, что на спорном участке осуществляется строительство подземной автопарковки. Напротив, ответчик утверждал, что не имеет такой возможности в связи с прекращением прав на земельный участок, отсутствием разработанной проектной документации.

Кроме того, ответчик указывал, что спорная часть земельного участка поступила в долевую собственность собственников помещений в МКД, возведенных на этом участке (статьи 289, 290 ГК РФ). Данное обстоятельство не исследовано судами, в то время как оно является юридически значимым при разрешении вопроса о праве администрации обращаться в суд с иском о взыскании платы за спорный земельный участок.

При новом рассмотрении дела в удовлетворении исковых требований отказано.

10. Само по себе несоответствие сведений о лесном участке, из которых стороны исходили при заключении договора аренды такого участка, его фактическим характеристикам, имевшим место на момент заключения договора, но не отраженным в аукционной документации, не является основанием для изменения договора аренды по правилам части 3 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации[18].[19]

[18] Далее – ЛК РФ.

[19] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.06.2022 № Ф09-2883/22 по делу № А07-8512/2021.

Между Министерством лесного хозяйства субъекта Российской Федерации (арендодатель, далее – Министерство) и обществом (арендатор) на основании протокола аукциона на право заключения договора аренды лесного участка был заключен договор аренды. Впоследствии приказом Министерства утверждены материалы таксации арендованного обществом лесного участка, которыми подтверждены существенные изменения параметров использования лесов. При этом установлено, что при подготовке аукционной документации использовались устаревшие материалы лесоустройства.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Министерству о внесении изменений в договор аренды в части объема использования лесных ресурсов в целях приведения договора в соответствие с материалами таксации.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении иска отказано на основании следующего.

По общему правилу, установленному частью 2 статьи 73.1, частью 2 статьи 74.1 ЛК РФ, при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для заготовки древесины по результатам торгов изменение условий торгов на основании соглашения сторон или по требованию одной из сторон, а также условий договора не допускается.

Исключение составляют случаи изменения целевого назначения или разрешенного использования лесов, существенного изменения параметров использования лесов (возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов) или существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора аренды лесного участка исходили при его заключении, если такое изменение обстоятельств возникло вследствие природных явлений (лесных пожаров, ветровалов, наводнений и других стихийных бедствий) и стало основанием для внесения изменений в государственный лесной реестр (часть 2 статьи 74.1 ЛК РФ).

Частью 3 статьи 74.1 ЛК РФ предусмотрена возможность изменения договора аренды лесного участка, заключенного по результатам торгов, по решению суда в случае существенного изменения количественных и качественных характеристик такого лесного участка.

Исходя из буквального толкования части 3 статьи 74.1 ЛК РФ в ее взаимосвязи с частью 2 этой статьи изменение количественных и качественных характеристик лесного участка должно носить объективный характер и иметь место в период действия договора аренды, то есть после его заключения. По общему правилу действующее законодательство не предусматривает возможности изменения договора аренды лесного участка в целях приведения его условий в соответствие с характеристиками лесного участка, фактически имевшими место на момент заключения

договора аренды, но не отраженными в аукционной документации при проведении торгов на право заключения договора аренды.

При рассмотрении дела суды пришли к выводу, что в данном случае речь идет не о возникновении в период действия договора аренды обстоятельств, послуживших причиной существенного изменения характеристик лесного участка, а о несоответствии сведений, из которых стороны исходили при заключении договора аренды лесного участка, характеристикам лесного участка, фактически имевшим место на момент заключения договора, но не отраженным в аукционной документации.

При таких обстоятельствах отсутствуют предусмотренные частью 3 статьи 74.1 ЛК РФ основания для внесения предложенных арендатором изменений в заключенный по результатам торгов договор аренды лесного участка.

11. В случае если на момент заключения договора аренды лесной участок был индивидуализирован посредством указания схемы его расположения, то последующая постановка этого лесного участка на государственный кадастровый учет и внесение в договор аренды сведений о его кадастровом номере не изменяют условия договора о предмете аренды.[20]

Между Министерством лесного хозяйства субъекта Российской Федерации (далее – Министерство, арендодатель) и обществом (арендатор) на основании протокола аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка заключен договор аренды. В соответствии с действовавшим на момент заключения договора законодательством предмет договора был индивидуализирован посредством указания его схемы расположения, адресной характеристики, площади, номера единого землепользования земель лесного фонда, на территории которого расположен арендуемый участок. В результате проведенного лесоустройства изменилась адресная характеристика арендуемого участка. Указанные изменения внесены в договор аренды путем заключения дополнительного соглашения к договору, прошедшего государственную регистрацию.

Впоследствии арендуемый лесной участок был поставлен на государственный кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер. Дополнительным соглашением стороны внесли изменения в договор аренды в части сведений о кадастровом номере участка.

В государственной регистрации дополнительного к договору соглашения было отказано на основании пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ.

Отказ регистратора послужил основанием для обращения Министерства в арбитражный суд с заявлением о признании его незаконным и возложении на регистратора обязанности осуществить государственную регистрацию дополнительного соглашения.

---

[20] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.10.2021 № Ф09-6588/21 по делу № А07-8870/2020.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, в удовлетворении требований отказано. Суды исходили из того, что поскольку спорный лесной участок образован в результате выдела из ранее образованного участка, то в силу пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ объектом арендных отношений выступает новый лесной участок, для пользования которым необходимо заключение нового договора аренды.

Окружной суд отменил состоявшиеся по делу судебные акты, принял новое решение о возложении на регистратора обязанности осуществить государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды на основании следующего.

Согласно пункту 4 статьи 11.8 ЗК РФ в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды, в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имело преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов), либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Указанная норма направлена на установление гарантий для арендатора в случае образования земельных участков из арендуемого и обремененного его правами участка, по существу на сохранение права аренды на прежних условиях, а не напротив, на прекращение арендных отношений в силу предусмотренного в ней обстоятельства (определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 306-КГ15-8301)

В развитие толкования приведенного выше законоположения Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»[21] в пункт 4 статьи 11.8 ЗК РФ были внесены изменения, закрепившие право арендатора на сохранение права аренды в отношении образуемых и измененных земельных участков, используемых на основании договоров аренды.

Таким образом, ни положения пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ (ни в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений, ни в редакции Закона № 341-ФЗ), ни нормы ГК РФ не содержат прямого указания на прекращение действия ранее заключенного договора аренды в отношении земельного участка, образованного в результате выдела.

Порядок по внесению в ЕГРН записи об обременении правом аренды вновь образованного земельного участка установлен частью 12 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой в случае, если в отношении исходного объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрированы ограничения

[21] Далее - Закон № 341-ФЗ.

прав и обременения такого объекта недвижимости, на основании заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав осуществляются государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения переходят (сохраняются) в отношении образованных объектов.

При рассмотрении дела судами установлено и подтверждается материалами дела, что представленный на регистрацию дополнительным соглашением предмет договора аренды и его существенные условия не изменились, произошло лишь дополнение индивидуальных характеристик арендуемого лесного участка путем указания сведений о его кадастровом номере.

Учитывая, что правоотношения сторон возникли в связи с арендой части лесного участка, объект аренды в результате раздела лесного участка и осуществления государственного кадастрового учета не изменился, арбитражный суд округа пришел к выводу, что внесение изменений относительно сведений о кадастровом номере участка в действующий договор аренды лесного участка путем подписания дополнительного соглашения является допустимым.