

Утверждено
постановлением Президиума
Арбитражного Суда
Республики Марий Эл
от 15.07.2013 № 42/13

**Обобщение судебной практики
по спорам, связанным с применением законодательства
об аренде земельных участков**

1. Общие положения

1. В соответствии с планом работы Арбитражного суда Республики Марий Эл на первое полугодие 2013 года изучена и проанализирована практика рассмотрения споров, связанных с применением законодательства об аренде земельных участков. В составлении обобщения участвовали судья Черных В.А., помощники судьи Ванькина О.А., Козлова Ю.В.

2. Правовой основой для разрешения споров, вытекающих из арендных земельных правоотношений, являются глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации.

Правила исчисления арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, изложены в постановлении 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». Последние изменения в постановление внесены 26.10.2011.

В Республике Марий Эл действует Закон от 17.07.2003 № 32-3 в редакции от 19.04.2013 «О порядке управления находящимися в государственной собственности земельными участками и регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл».

Важные вопросы практики рассмотрения арендных споров отражены в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» с изменениями, внесенными постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2013 № 13.

3. При составлении настоящего обобщения проанализированы дела, рассмотренные Арбитражным судом Республики Марий Эл в период с 2010 года по первое полугодие 2013 года.

II. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ

1. При наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется.

Из положений пункта 3 статьи 36 ЗК РФ с учетом разъяснений, изложенных в пункте 19 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, что *один из владельцев помещений в здании* вправе требовать заключения в отношении земельного участка, занятого именно этим зданием, *договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора*, если помимо самого владельца хотя бы еще один из других владельцев помещений в этом здании может быть арендатором такого земельного участка. Однако институт, владеющий всеми остальными помещениями в здании и другими зданиями на участке, является федеральным государственным учреждением, которому весь участок передан на праве постоянного (бессрочного) пользования, и которое в силу статьи 20 ЗК РФ не может выступать в качестве арендатора, соарендатора или арендодателя этого участка, но в любом случае не может ограничить доступ общества к земельному участку, необходимому для использования последним помещений.

(Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012 № 12955/11).

2. В силу статей 209, 264, 421 и 621 ГК РФ, статьи 22 ЗК РФ намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Президиум ВАС РФ в постановлении от 19.07.2005 № 3440/05 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

Отказ публично-правового образования от заключения договора аренды земельного участка на новый срок не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 АПК РФ, поскольку *вопрос о наличии или отсутствии оснований для понуждения к заключению договора аренды подлежит рассмотрению в порядке искового производства.*

(Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17540/11 по делу № А51-2845/2011).

3. Исходя из статьи 36 ЖК РФ, пункта 2 статьи 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

В силу названных норм с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а публичный собственник земельного участка, предоставивший его в аренду для строительства жилого дома, утрачивает право на распоряжение им.

Принимая во внимание положения статей 36 и 37 ЖК РФ, с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме общей долевой собственности на земельный участок под таким домом, *договор аренды этого участка, заключенный застройщиком и публичным собственником, должен считаться прекратившимся на основании статьи 413 ГК РФ*, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка. В силу этого любое из лиц, подписавших договор аренды, или любой из сособственников участка вправе обратиться к управлению с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11).

4. Установив, что на земельном участке принята в эксплуатацию первая очередь коттеджного поселка, жилые дома переданы физическим лицам, для которых и за счет которых они были построены, арбитражный суд правомерно применил к спорным правоотношениям положения статей 271, 552 ГК РФ и статьи 35 Земельного кодекса РФ, и пришел к выводу **о переходе к физическим лицам права аренды на этот участок независимо от оформления в установленном порядке соответствующих договоров аренды.**

(Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1721/11).

5. С момента государственной регистрации права собственности общества на объекты недвижимости договор аренды земли продолжает регулировать отношения по пользованию земельным участком уже с новым собственником недвижимости.

Переход к ответчику прав и обязанностей по договору аренды влечет переход встречных обязательств, которые имелись у прежнего собственника, включая обязанность по уплате пени, в случае нарушения сроков внесения арендной платы.

При этом сам договор аренды в отсутствие доказательств прекращения его действия в установленном законом порядке считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок (пункт 2 статьи 610, пункт 2 статьи 621 ГК РФ).

(Определение ВАС РФ от 08.10.2012 N ВАС-10471/12 по делу N А76-11109/2011).

6. Учитывая отсутствие в бухгалтерском учете данных об оценке права аренды для целей установления того, являются ли крупными сделки, суды должны исходить из рыночной стоимости права аренды, определяемой независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество и участник общества обратились в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу с требованиями о признании договоров перенайма земельных участков недействительными сделками и применении последствий их недействительности.

Исходя из пункта 1 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, крупной является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок.

Суды сочли, что оспариваемые договоры перенайма не подлежат проверке на предмет отнесения их к крупной взаимосвязанной сделке, поскольку не являются сделками по приобретению или отчуждению имущества. Между тем в пункте 40 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» сделан вывод о том, что договор аренды имущества подлежит проверке на предмет отнесения его к крупным сделкам.

Указанный подход применим также к договорам аренды земельных участков и к договорам передачи прав и обязанностей по ним.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 17.07.2012 № 2820/12).

7. Регулирование арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, осуществляется в нормативном порядке, принятие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления нормативных правовых актов, изменяющих нормативно установленные ставки арендной платы или методику их расчета, влечет изменение условий договоров аренды таких земельных участков независимо от воли сторон договоров аренды и без внесения в текст договоров подобных изменений.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11).

8. Постановлением Правительства субъекта РФ утверждена новая методика расчета размера арендной платы, которая отличается от методики, установленной договором и используемой комитетом. Поскольку в силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении обязательств по оплате за пользование земельным участком.

Вместе с тем договор аренды, заключенный в отношении земельных участков, находящихся в государственной и 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 Земельного кодекса РФ. Однако в настоящем деле увеличение размера арендной платы, предъявленной к оплате, обусловлено не повышением базовых ставок, а изменением методики ее определения в одностороннем порядке, а именно: исключен из формулы коэффициент престижности и введен новый коэффициент сроков строительства.

Поскольку при заключении договора аренды стороны согласовали методику определения размера арендной платы за земельный участок по определенной формуле, такой порядок формирования платы должен был 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.

Положения договора аренды не предусматривают возможности изменения в одностороннем порядке методики расчета арендной платы, утвержденной в качестве его условия, поэтому принятие органом государственной власти акта, изменяющего методику расчета, само по себе не может повлечь за собой автоматический пересмотр способа расчета размера арендных платежей.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1709/11).

9. Публичные образования при сдаче ими в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, а также участков, право собственности на которые не разграничено, выступают одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения. В силу такого властного полномочия публичное образование фактически обладает возможностью в одностороннем порядке изменять условие о размере арендной платы в ранее заключенных им договорах аренды, в том числе даже тогда, когда условия договора вообще не предусматривают его одностороннего изменения.

Однако договор аренды земельного участка был заключен до введения в действие Земельного кодекса РФ, и первоначально муниципальное образование не являлось арендодателем этого участка. При этом, заключая договор, его стороны не только согласовали твердый размер арендной платы, но и не допустили самой возможности ее изменения арендодателем в одностороннем порядке. Поэтому с последующим переходом прав арендодателя к муниципальному образованию последнее не могло приобрести право в одностороннем порядке изменять установленный договором размер арендной платы.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9069/11).

10. Прекращение договора аренды земельного участка не нарушает исключительных прав арендатора, имеющего в собственности объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, поскольку не лишают его права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации недвижимости. Такой отказ не лишает лицо возможности реализовать исключительное право на приватизацию земельного участка или приобрести его в аренду в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса РФ. (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10).

11. Суды при рассмотрении дела установили, что цель, в соответствии с которой обществу предоставлен в аренду земельный участок, несмотря на продление ее сроков, не достигнута, на земельном участке отсутствует объект незавершенного строительства, разрешение на проведение строительных работ не получено.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 46 ЗК РФ основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

(Определение ВАС РФ от 19.11.2012 № ВАС-14626/12).

12. Ответчик **не был извещен** о расторжении договора и освобождении арендуемого земельного участка, предложение расторгнуть договор в связи с неисполнением арендатором обязанности по погашению имеющейся задолженности по арендной плате ему не направлялось.

При таких обстоятельствах суд оставил требование о расторжении договора аренды **без рассмотрения** по пункту 2 части 1 статьи 148 АПК РФ, и указал на отсутствие оснований считать договор прекращенным, а также на отсутствие правовых оснований для возвращения земельного участка.

(Определение ВАС РФ от 01.08.2012 № ВАС-9719/12).

13. Если в соответствии с договором аренды государственной (муниципальной) земли расчет арендной платы производился исходя из ошибочной кадастровой стоимости земельного участка (в последующем исправленной в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»), в результате чего арендатором произведено ошибочное исполнение обязательства по внесению арендной платы в размере большем, чем следовало бы исходя из действительной кадастровой стоимости земельного участка, то у арендодателя возникает неосновательное обогащение в виде излишне полученной арендной платы, которое в силу статьи 1102 и подпункта 3 статьи 1103 ГК РФ подлежит возврату арендатору.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 29.05.2012 № 17475/11).

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

Однако суды ошибочно применили новый расчет арендной платы ранее даты вступления в силу соответствующего нормативного акта и приложения к нему: с начала года, в котором произошло указанное изменение, придав этому акту обратную силу.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 15117/11).

15. **Льготный размер арендной платы подлежит применению для юридических лиц, обладавших правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и выразивших желание переоформить это право на право аренды.**

(Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 13140/11).

16. По общему правилу, заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в аренде у покупателя, прекращает на будущее время обязательство по внесению арендной платы.

При этом покупатель - бывший арендатор, обязанность которого по внесению арендной платы прекратилась, - до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с пунктом 1 статьи 1102 ГК РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, **поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и статьи 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется.** Следовательно, в этом случае ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

(Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11).

17. В иске об обязанности освободить земельный участок, привести его в первоначальное состояние и вернуть арендодателю отказано правомерно, так как освобождение земельного участка от принадлежащего предпринимателю павильона невозможно без разрушения соседних магазинов, находящихся в собственности других лиц; принадлежащий ответчику павильон обладает признаками недвижимого имущества, поэтому **возврат земельного участка невозможен по правилам, которые регулируют правоотношения, возникающие из договора аренды.**

(Постановление Президиума ВАС РФ от 25.01.2011 № 10661/10).

III. Практика Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа

1. При отсутствии письменного соглашения, зарегистрированного в установленном законом порядке, изменяющего условия определения размера арендной платы, у арендатора не возникло обязательства по внесению иного размера арендной платы, чем предусмотрено договором.

Комитет (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, согласно которому арендатор принял в пользование земельный участок для строительства объекта недвижимости.

В соответствии с договором изменение размера арендной платы производится: по соглашению сторон; в одностороннем порядке арендодателем (принимается арендатором в безусловном порядке) - ежегодно на основании инфляционных коэффициентов; по мере введения новых ставок арендной платы; в связи с переоценкой имущества. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется арендатору арендодателем, является обязательным для арендатора и составляет неотъемлемую часть договора. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении.

Уведомлением арендодатель сообщил арендатору об увеличении арендной платы на основании постановления администрации области и направил дополнительное соглашение, приложив расчет размера арендной платы на год. Однако соглашение и приложение к нему не были подписаны предпринимателем.

В силу пункта 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. При этом в пункте 3 статьи 453 ГК РФ предусмотрено, что в случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433 ГК РФ).

Исходя из смысла приведенных норм, если договор подлежит государственной регистрации, все изменения и дополнения к нему как часть этого договора также подлежат государственной регистрации, вступают в силу и становятся обязательными для сторон с момента их государственной регистрации.

При отсутствии письменного соглашения, зарегистрированного в установленном законом порядке, изменяющего размер арендной платы, у арендатора не возникло обязательства по внесению иного размера арендной платы, чем предусмотренного договором.

Из материалов дела следовало, что стороны согласовали изменение арендной платы без соблюдения требования об обязательной регистрации, что свидетельствует о незаключенности такого соглашения. Таким образом, вывод о взыскании задолженности в заявленном истцом размере ошибочен (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.02.2013 по делу № А31-7720/2011, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.02.2013 по делу № А43-12321/2012).

2. Если к моменту заключения договора земельный участок, которому был присвоен **кадастровый номер, прекратил свое существование**, то договор аренды такого участка не считается заключенным (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.03.2010 по делу N А28-4582/2009)

3. Перевод долга является заменой должника по конкретной обязанности и не наделяет должника правами арендатора по владению и пользованию арендованным имуществом.

Арендодатель и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Марий Эл, по которому арендатор принял во временное пользование земельный участок для размещения производственной базы.

Общество (арендодатель) и ООО «ЖБИ-1» (арендатор) заключили договор аренды комплекса объектов недвижимого имущества и оборудования, по которому арендодатель предоставил арендатору во временное владение и пользование комплекс объектов недвижимого имущества.

В силу пункта 1 статьи 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора. Согласно пункту 2 статьи 391 и пункту 1 статьи 289 ГК РФ перевод долга, основанный на сделке, совершенной в простой письменной форме, должен быть совершен в соответствующей письменной форме, в случае если такой перевод осуществлен по сделке, требующей государственной регистрации, то такое соглашение должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. По смыслу пункта 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации», кредитор, являющийся одновременно и лицом, обязанным перед должником, вправе уступить свое право требования другому лицу, однако это не освобождает его от исполнения лежащих на нем обязанностей. Аналогичное правило применяется и к переводу долга.

По договору общество приобрело право пользования земельным участком, которое сопровождается обязанностью вносить арендные платежи.

По соглашению о переводе долга от 31.12.2009 в соответствии с главой 24 Гражданского кодекса РФ стороны произвели замену должника в обязательстве по уплате в бюджет Республики Марий Эл арендной платы. ООО приняло на себя обязанность по внесению арендных платежей за использование земельного участка, возникшую на основании договора аренды.

Участие министерства в соглашении и проведение последующих сверок по арендным платежам свидетельствуют о согласии арендодателя на перевод долга. Однако перевод долга не наделил ООО правами арендатора по пользованию имуществом. Таким образом, произведена замена должника по исполнению конкретной обязанности, а не замена стороны в договоре аренды.

С учетом изложенного, арбитражный суд апелляционной инстанции ошибочно оценил правоотношения между истцом и ответчиком, применив пункт 16 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Поскольку договор, по которому произведена передача обязанности, заключен на неопределенный срок и не требовал государственной регистрации, то и соглашение о переводе долга не требовало государственной регистрации, а потому оно считается заключенным.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что общество является ненадлежащим ответчиком по делу и при отсутствии согласия истца на замену стороны либо привлечении второго ответчика правомерно отказал в удовлетворении исковых требований (Постановление ВАС Волго-Вятского округа по делу А38-1355/2010 от 28.01.2011).

4. В удовлетворении иска отказано, поскольку требования истца об объединении спорных земельных участков по существу направлены на приобретение прав на смежный земельный участок в обход действующего законодательства.

Администрация города и общество заключили договор аренды земельного участка, по которому арендатор принял земельный участок для строительства культурно-коммерческого центра.

На арендуемом земельном участке общество построен первый этап здания (офисной части) культурно-коммерческого центра. На объект незавершенного строительства общество зарегистрировало право собственности.

Только в пределах арендованного земельного участка общество было вправе вести строительство. Осуществление строительства на ином земельном участке, не отведенном для этого в установленном законом порядке, не допускается. Между тем арендатор потребовал присоединить к арендуемому участку соседний земельный участок, на котором им возведен один из объектов незавершенного строительства.

Арбитражный суд сделал вывод о том, что иск об объединении земельных участков по существу направлен на приобретение прав на смежный земельный участок в обход законодательства, поэтому отказал в его удовлетворении.

В силу изложенного арбитражный суд кассационной инстанции признал неверным довод о том, что единственным способом восстановления нарушенных прав является объединение спорных земельных участков по решению суда без согласия правообладателя (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.11.2011 по делу А38-2643/2010).

IV. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

1. Если между арендатором и арендодателем возникли разногласия о размере арендной платы за земельный участок на основании отчетов различных независимых оценщиков, то арбитражным судом может быть назначена судебная экспертиза (пункт 2 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»).

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании основного долга по арендной плате и договорной неустойки.

Ответчик не вносил арендную плату ввиду несогласия с ее размером. По этой причине арбитражным судом по ходатайству ответчика проведена судебная экспертиза для проверки соответствия представленных сторонами отчетов об определении рыночной стоимости годового размера арендной платы требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Согласно экспертному заключению, отчеты не соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки, замечания по отчетам существенны и влияют на полученные результаты оценки, выводы, сделанные оценщиками, нельзя признать обоснованными.

Поскольку стало недопустимо руководствоваться отчетами, представленными истцом и ответчиком, арбитражный суд назначил и провел полевую экспертизу названных отчетов. Возможность производства такой экспертизы предусмотрена Положением о порядке проведения экспертизы отчетов Российским обществом оценщиков, утвержденным Советом Российского общества оценщиков (далее – РОО) 27 мая 2009 года. Полевая экспертиза включает обследование внешней части, а иногда и внутренней части оцениваемого имущества и, возможно, обследование сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете. Такая экспертиза обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка и может включать подтверждение рыночных данных, исследования по сбору дополнительных данных и проверку программного обеспечения, использованного при подготовке отчета.

Арбитражный суд, признав экспертное заключение полевой экспертизы надлежащим достоверным доказательством, определил размер арендной платы за земельный участок на год исходя из указанных в нем данных.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-269/2010 от 08.04.2011).

2. Иск о взыскании арендной платы и договорной неустойки удовлетворен, поскольку передача земельного участка в субаренду и получение согласия арендодателя на передачу его имущества в субаренду другим лицам доказаны.

Арендодатель обратился с иском к обществу о взыскании основного долга по арендной плате и договорной неустойки и указал, что договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка заключен сторонами с учетом требований гражданского и земельного законодательства.

Руководствуясь статьями 309, 330 ГК РФ, статьями 22, 42 и 65 Земельного кодекса РФ, арбитражный суд удовлетворил иск.

Не согласившись с судебным актом, ответчик обратился в апелляционный суд с жалобой. Его доводы сводились к тому, что земельный участок, занятый зданиями, не выбывал из владения первоначального арендатора, вследствие чего договор по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ.

Арбитражный суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения. Земельный участок находится в муниципальной собственности и предоставлен производственно-коммерческой фирме в аренду сроком на 49 лет.

Впоследствии был заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Данный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы. В материалах дела имеются направленные в адрес арендодателя письма, уведомляющие о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Получение данных уведомлений истцом не оспаривается.

По смыслу абзаца 1 пункта 2 статьи 615 ГК РФ и пунктов 5, 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ права по договору аренды могут перейти от арендатора к другому лицу только вместе с передачей этому же лицу и обязанностей, вытекающих из договора аренды (в порядке перенайма). Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 615 ГК РФ при перенайме ответственным по договору аренды перед арендодателем вместо первоначального арендатора становится новый арендатор.

Тем самым договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка является договором перенайма.

Право аренды земельного участка перешло к ответчику на условиях, согласованных первоначальным арендатором и обществом в договоре о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Факт пользования ответчиком земельным участком доказан материалами дела (Дело № А38-2070/2010).

3. Направление уведомления об отказе от договора по юридическому адресу арендатора заказным письмом с уведомлением о вручении является достаточным доказательством соблюдения порядка отказа от договора, предусмотренного законодательством и условиями договора.

Арендодатель земельного участка обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности освободить земельный участок и передать его по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вступления решения арбитражного суда в законную силу.

Ответчик иск не признал и заявил, что не был соблюден порядок отказа от договора аренды, установленный статьей 610 ГК РФ и договором аренды, поскольку уведомление, направленное арендатору и возвращенное с отметкой органа связи об отсутствии адресата по указанному адресу, следует считать ненадлежащим.

Арбитражный суд иск удовлетворил и указал, что в договоре аренды стороны согласовали срок для предупреждения о расторжении договора - один месяц. Арендодатель направил в адрес общества письмо, которым сообщил ответчику о прекращении договора аренды через один месяц с момента получения уведомления и предложил освободить земельный участок, передав его по акту приема-передачи. Поскольку направленное уведомление было возвращено истцу с отметкой органа связи об отсутствии адресата по указанному адресу, суд пришел к выводу о том, что договор прекратил свое действие.

Изложенная позиция отражена в постановлении Первого апелляционного суда от 19.05.2010, принятом по рассмотренному Арбитражным судом Республики Марий Эл делу № А38-6801/2009.

По другому аналогичному делу решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требования отказано, поскольку **арендатор не получал уведомления, а потому основания считать договор аренды прекращенным отсутствуют.**

Отказывая в удовлетворении иска об обязанности кооператива освободить земельный участок, арбитражный суд кассационной инстанции исходил из того, что арендатор не получал уведомления, а потому отсутствовали основания считать договор аренды прекращенным.

Наличие договорных отношений сохраняет за кооперативом титул арендатора, поэтому у него не возникло обязательства по возврату объекта аренды (Дело № А38-2447/2010).

4. Поскольку арендодателем не представлены доказательства предоставления земельного участка арендатору, а также доказательства фактического использования арендатором этого земельного участка, основания для взыскания платы за использование земельного участка отсутствуют.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя основного долга по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Ответчик заявил, что договор аренды и акт приема-передачи земельного участка не подписывал. От заключения договора аренды земельного участка отказался.

По ходатайству ответчика арбитражным судом проведена судебная почерковедческая экспертиза. Согласно заключению эксперта подпись от имени предпринимателя в двух экземплярах договора аренды земельного участка и акте приема-передачи выполнена не им, а другим лицом.

Признав договор аренды земельного участка в силу статьи 432 ГК РФ незаключенным, а также недоказанным факта пользования земельным участком, арбитражный суд отказал в удовлетворении иска. (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-1454/2009 от 19.03.2010).

5. Арбитражный суд апелляционной инстанции признал договор аренды земельного участка незаключенным, поскольку земельный участок прекратил существование в связи с преобразованием до заключения договора аренды.

Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с акционерного общества основного долга, договорной неустойки и о досрочном расторжении договора аренды земельного участка.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Однако арбитражный суд апелляционной инстанции решение отменил по результатам исследования дополнительных доказательств, представленных ответчиком. Из них следовало, что земельный участок, являющийся предметом договора аренды, был преобразован и разделен на несколько вновь образованных земельных участков. Тем самым на момент заключения договора аренды земельный участок прекратил свое существование и не мог являться объектом гражданско-правовых отношений (Дело № А38-3627/2010).

6. Отсутствуют основания для взыскания с ответчика платы за землю на основании статьи 65 Земельного кодекса РФ и статьи 1102 ГК РФ, поскольку решением арбитражного суда, имеющего преюдициальное значение, договор аренды на основании статей 166 и 168 ГК РФ признан ничтожным с момента его совершения, фактическое пользование ответчиком земельным участком не доказано.

Муниципальное образование в лице комитета обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с товарищества собственников жилья основного долга по арендной плате и договорной неустойки.

Арбитражный суд удовлетворил исковые требования.

Товарищество собственников жилья обратилось в апелляционный суд с жалобой, в которой указало на недействительность договора аренды земельного участка на основании статьи 168 ГК РФ. Апелляционный суд производство по апелляционной жалобе приостановил до вступления в законную силу решения арбитражного суда по иску товарищества к муниципальному образованию о признании договора аренды недействительной сделкой в силу ничтожности.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда было установлено, что регламентированный законом порядок заключения договора аренды земельного участка не был соблюден, в связи с чем договор ничтожен и на основании статей 166 и 168 ГК РФ является недействительной сделкой с момента его совершения.

Арбитражный суд апелляционной инстанции с учетом преюдициальных обстоятельств, установленных по делу о признании договора аренды ничтожным, пришел к выводу о том, что спорный договор не порождает у ТСЖ обязанности платить арендную плату и договорную неустойку (Дело № А38-3200/2010).

7. Поскольку целевое назначение земельного участка определено императивными нормами земельного законодательства, стороны договора аренды незаконно изменили его целевое назначение на использование для организации причала паромной переправы и складирования грузов, что не соответствует статье 260 ГК РФ, статьям 42, 78 Земельного кодекса, статье 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Заместитель Прокурора Республики в интересах муниципального образования обратился в суд с исковым заявлением к открытому акционерному обществу о признании недействительным договора аренды земельного участка. По утверждению прокурора, истец не имел права передавать земельный участок в аренду с целью организации причала паромной переправы и складирования грузов, поскольку тот относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Данное обстоятельство свидетельствует о нецелевом использовании переданного в аренду участка.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что сданный в аренду земельный участок отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения и неправомерно предоставлен для организации причала паромной переправы и складирования грузов. В силу пункта 2 статьи 260 ГК РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограни-

чивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Согласно статье 42 ЗК РФ арендаторы обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Вопреки требованиям статьи 8 ЗК РФ ответчиком не представлены доказательства перевода земельного участка, переданного в аренду, из категории земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию. Согласно статье 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков. Положениями земельного законодательства допускается использование земель наряду с целевым назначением для иных целей, но только при соблюдении принципа сохранения целевого использования земельных участков.

Арбитражный суд признал недействительным договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-3792/2011 от 15.11.2011).

8. В случае, когда земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, арендная ставка рассчитывается в размере 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к Российской Федерации о взыскании неосновательного обогащения, составляющего излишне уплаченную им арендную плату, установленную в размере рыночной стоимости права аренды. Истец полагал, что, поскольку земельный участок получен им в процессе прохождения специальной процедуры, арендную плату в спорном периоде следовало исчислять в размере 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Возражая против иска, ответчик ссылался на добровольное подписание и исполнение истцом соглашения об изменении размера арендной платы по договору.

Решением арбитражного суда требование истца удовлетворено.

Согласно пункту 4 статьи 22 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ 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.

Одним из способов определения арендной платы за землю является расчет платы на основании рыночной стоимости земельных участков лишь в случаях, не указанных в пунктах 3-5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (далее – Правила № 582). В соответствии с абзацем 2 подпункта «д» пункта 3 Правил № 582 в случае, если земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, арендная ставка рассчитывается в размере 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства осуществляется либо без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Таким образом, прохождение специальной процедуры предоставления земельного участка предполагает применение определенного способа исчисления арендной платы. В спорном случае земельный участок был предоставлен истцу с предварительным согласованием мест размещения объектов, тем самым была соблюдена одна из законных процедур. Оснований для исчисления арендной платы, исходя из рыночной стоимости права аренды, не имелось.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.01.2013 по делу № А38-4693/2012, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2013).

9. Собственник земельного участка, предоставляя его другому лицу для использования по целевому назначению, предполагает его надлежащее использование этим лицом. В противном случае собственник земельного участка вправе требовать расторжения договора.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 03.04.2013 по делу № А38-8048/2012).