

Утверждено
постановлением Президиума
Арбитражного Суда
Республики Марий Эл
от 26.01.2010 № 09 /10

в новой редакции
постановлением Президиума
Арбитражного суда Республики
Марий Эл № 19/15 от 7 июля
2015 года

**ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ
РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Содержание

I. Общие положения

II. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного Суда РФ

- 1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, о внесении изменений в договор аренды**
- 2. Споры об изменении арендной платы**
- 3. Споры о расторжении договора аренды**
- 4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка**
- 5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка**

III. Практика Арбитражного суда Волго-Вятского округа

- 1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка**
- 2. Споры об изменении арендной платы**
- 3. Споры о расторжении договора аренды**
- 4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка**
- 5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка**

IV. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

- 1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, о внесении изменений в договор аренды**
- 2. Споры об изменении арендной платы**
- 3. Споры о расторжении договора аренды**
- 4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка**
- 5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка**

I. Общие положения

1. В соответствии с планом работы Арбитражного суда Республики Марий Эл судьями Черных В.А. и Светлаковой Т.Л., помощниками судей Домрачевой Л.С. и Фурзиковой Е.Г. изучена и проанализирована практика рассмотрения дел, связанных с применением законодательства об аренде земельных участков.

2. Правовой основой для разрешения споров из арендных земельных правоотношений являются глава 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), Земельный кодекс РФ, а также иные нормативные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

Отдельные вопросы практики рассмотрения анализируемой категории дел отражены в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», а также в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров», Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Право предоставления земельного участка в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Земля, находящаяся в государственной или в муниципальной собственности, предоставляется в аренду соответствующим государственным или муниципальным органом власти.

3. При составлении обобщения судебной практики использованы дела, рассмотренные Арбитражным судом Республики Марий Эл период с 2006 года по 2014 год.

II. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного Суда РФ

1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, о внесении изменений в договор аренды земельного участка

1. Если собственники здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, имеют право исключительно на аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то в таких случаях понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается.

Администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о понуждении заключить договор аренды земельного участка путем подписания соглашения о присоединении к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Решением, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано.

Арбитражный суд сделал вывод о том, что в пунктах 1 и 3 статьи 36 Земельного кодекса РФ установлено право, а не обязанность собственников здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (Определение ВАС РФ от 19.05.2008 № 5803/08 по делу № А11-536/2006-К1-17/58).

2. С учетом того, что стороны не урегулировали условие, с которого договор распространяется на правоотношения сторон, **договор может быть признан заключенным только после вступления решения суда в законную силу** (Определение Верховного Суда РФ от 17.12.2014 № 301-ЭС14-6592 по делу № А11-5818/2013).

3. Собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на ограниченных в обороте земельных участках, вправе на основании статьи 36 Земельного кодекса РФ получить земельные участки в аренду самостоятельно от уполномоченного органа собственника, в связи с чем **оснований для понуждения к изменению договора аренды** земельного участка не имеется (Определение ВАС РФ от 17.07.2009 № ВАС-9076/09 по делу № А32-12188/2008-10/193).

4. Письмо арендодателя **об отказе в продлении договора** аренды земельного участка является основанием для его прекращения, поэтому внесение изменений, касающихся срока действия названного договора, невозможно (Определение ВАС РФ от 15.01.2009 № 16944/08 по делу № А42-5406/2007).

5. Исковые требования об изменении условия договора аренды в части **запрета арендатору передавать свои права и обязанности** по договору другому лицу, вносить арендные права в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив удовлетворены, поскольку указанное условие противоречит пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ (Определение ВАС РФ от 11.02.2008 № 17417/07 по делу № А49-7356/2006-28/20).

2. Споры об изменении арендной платы

1. В случае **невнесения** в договор аренды земельного участка **изменений порядка (способа) расчета арендной платы**, установленного решением органа местного самоуправления, задолженность по арендной плате на основании статей 452, 453 ГК РФ подлежит взысканию исходя из суммы годовой арендной платы, предусмотренной сторонами **при заключении договора**. (Определение ВАС РФ от 13.11.2009 № ВАС-14843/09).

2. Фактическое изменение размера арендной платы **в результате корректировки на процент индексации** не является изменением условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. Следовательно, в силу статьи 614 ГК РФ извещение арендодателя об изменении коэффициента индексации не является соглашением об изменении условий договора в части его цены. В случаях, когда арендная плата определяется путем расчета, основанного на каких-либо постоянных исходных данных (базовая ставка арендной платы, коэффициенты, процент индексации), **изменение величины этих исходных данных не является изменением размера арендной платы**, поскольку при этом не изменяется сам принцип (способ, порядок) определения арендной платы (Определение ВАС РФ от 27.10.2009 № ВАС-11720/09).

3. Довод ответчика о том, что размер арендной платы должен исчисляться, исходя из базовых ставок в связи с осуществлением им производственной деятельности на арендуемом земельном участке, был отклонен судами, поскольку в соответствии с договором аренды земельного участка спорный земельный участок предоставлен под складские помещения, **фактическое изменение деятельности автоматически не изменяет условия договора**, изменений, дополнений зарегистрированных в установленном законом порядке, сторонами не вносилось (Определение ВАС РФ от 16.09.2009 № ВАС-11643/09 по делу № А73-11998/2008).

4. При использовании арендатором земельного участка **с нарушением его целевого назначения**, указанного в договоре аренды, арендодатель вправе применить при расчете арендной платы коэффициент, соответствующий фактическому использованию участка (Определение ВАС РФ от 22.05.2009 № ВАС-3690/09 по делу № А59-1948/08-С8).

5. Арендная плата за земли, находящиеся в муниципальной собственности, является **регулируемой** уполномоченными органами и применяется **с даты вступления в силу** соответствующего нормативного акта (Определение ВАС РФ от 28.03.2008 № 3583/08 по делу № А32-4480,4478,4476/2006-41/131-135-136).

6. При заключении договора на срок более года, прошедшего государственную регистрацию, последующие изменения условий договора аренды недвижимого имущества, включающие в себя изменение механизма расчета арендной платы, также подлежат государственной регистрации и вступают в силу **с момента государственной регистрации изменений к договору** (Определение ВАС РФ от 07.07.2009 № ВАС-8378/09 по делу № А55-14599/2007).

7. Оценив условия договора, которыми предусмотрено право арендодателя на **изменение арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке** в случае изменения вида деятельности арендатора, суды указали, что произведенное комитетом увеличение размера арендной платы не противоречит положениям статей 450, 452 ГК РФ (Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2014 № 307-ЭС14-3509 по делу № А56-42677/2013).

8. **Иск о внесении изменений в пункт договора аренды земельного участка, касающийся размера арендной платы, удовлетворен**, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным нормативными актами размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 12404/09 по делу № А58-2302/2008).

Формулировка правовой позиции изложена в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 30.09.2011 по делу № А31-7549/2010: «Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ, стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды. Поскольку **ставки арендной платы являются регулируемыми ценами**, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому **независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта**, что согласуется с правилами статьи 424 ГК РФ».

9. Изменение размера арендной платы в результате принятия уполномоченными органами нормативных актов, предусмотренное договором аренды, **не является изменением условий договора о размере арендной платы**, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора, необходимость заключения дополнительного соглашения и его государственной регистрации отсутствует (Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11487/09).

10. Расчет платы должен производиться исходя из площади арендуемого участка, **за исключением занятого введенным в эксплуатацию жилым домом участка** и необходимой для его использования территории (Определение Верховного Суда РФ от 12.12.2014 № 309-ЭС14-5058 по делу № А47-9047/2012).

11. Изменение размера арендной платы в результате принятия соответствующими органами нормативных актов не является в данном случае изменением условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора, в связи с чем **заключение дополнительного соглашения для применения измененного размера арендной платы не требуется** (Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2014 № 309-ЭС14-4785 по делу № А60-43391/2013).

3. Споры о расторжении договора аренды

1. Неиспользование ответчиком земельного участка **по целевому назначению** - строительство гостиничного комплекса, при отсутствии в договоре аренды земельного участка срока строительства, не может быть квалифицировано как нарушение условий договора и стать основанием для досрочного расторжения договора аренды данного участка (Определение ВАС РФ от 20.10.2009 № ВАС-12985/09 по делу № А56-14331/2008).

2. **Незаключенный договор** не является основанием возникновения прав и обязанностей сторон и не может быть расторгнут в судебном порядке. В удовлетворении требований о расторжении договора долгосрочной аренды земель рекреационного назначения и обязанности возвратить арендуемый земельный участок отказано, поскольку договор признан судом незаключенным **ввиду неопределенности границ земельного участка** (Определение ВАС РФ от 09.10.2009 № ВАС-12459/09 по делу № А50-17982/2008, Определение ВАС РФ от 03.03.2009 № 1587/09 по делу № А50-1887/2007-Г24).

3. В удовлетворении заявления **об отмене одностороннего отказа от договора аренды участка** отказано, так как реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды и прекращение аренды не нарушают прав лица, имеющего в собственности недвижимость на участке, по-

сколькo не лишают его права пользования участком, необходимым для эксплуатации недвижимости. Такой отказ не лишает лицо возможности реализовать исключительное право на приватизацию или аренду участка (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10).

4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка

1. За арендатором сохраняется обязанность по внесению арендной платы **до момента возврата арендодателю земельного участка по акту приема-передачи**, независимо от демонтажа и вывоза торгового павильона с земельного участка, предоставленного в аренду для использования под торговый павильон (Определение ВАС РФ от 21.02.2008 № 1224/08 по делу № А56-46180/2006).

2. **Земельный участок, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.** Если участок сформирован после введения в действие названного Кодекса, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (Определение ВАС РФ от 14.12.2009 № ВАС-13147/09 по делу № А67-945/2008).

3. В договоре, заключенном до введения в действие Земельного кодекса РФ, стороны согласовали **твердый размер арендной платы** и не предусмотрели 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 по делу № А76-37104/2009-21-1051/196-63-397).

4. Поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, в случае если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу Земельного кодекса РФ **до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется** (Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11 по делу № А40-70298/10-135-265).

5. Изменение методики определения арендной платы было произведено истцом в нарушение условий договора аренды, что повлекло существенное увеличение ее размера, это нарушает разумный баланс частных и публичных интересов, а также принцип правовой определенности.

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 объема обязательств по оплате за пользование земельным участком. В этой связи увеличение размера арендной платы в результате изменения таких ставок публичным собственником земельного участка не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

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. Между тем, 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 и при смене арендодателя. 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.

Содержащееся в договоре аренды условие о том, что арендная плата может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер арендной платы за пользование землей, подлежала толкованию с учетом согласования сторонами договора определенного порядка формирования платы.

Толкование условий договора аренды указывает на то, что арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять лишь показатели, используемые в качестве коэффициентов при расчете, и не наделен правом вносить коррективы в способ определения размера арендных платежей посредством упразднения старых или введения новых расчетных коэффициентов. Поскольку договор аренды не предусматривает возможности изменения в одностороннем порядке методики расчета арендной платы, утвержденной в качестве его условия, принятие правительством области постановления само по себе не может повлечь за собой автоматического пересмотра способа расчета размера платежей за пользование земельным участком (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1709/11).

6. В иске о взыскании задолженности, пени за просрочку платежа по договору аренды земельного участка отказано, так как **ответчик не пользовался спорным земельным участком**, на котором принята в эксплуатацию первая очередь коттеджного поселка, жилые дома переданы физическим лицам, для которых и за счет которых они были построены (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1721/11).

7. В иске **об обязанности освободить земельный участок**, привести его в первоначальное состояние и вернуть арендодателю отказано, 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 по делу № А32-24835/2008-10/293).

8. В соответствии с договором аренды расчет арендной платы производился **исходя из кадастровой стоимости** 1 кв. метра земельного участка, которая являлась неправильной из-за технической ошибки Росреестра, 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, а у муниципального образования возникло неосновательное обогащение в виде излишне полученной арендной платы, которое в силу положений статьи 1102 и подпункта 3 статьи 1103 ГК РФ подлежало возврату арендатору (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.05.2012 № 17475/11).

9. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, **не может быть выше ставок, нормативно установленных для земель федеральной собственности**, за исключением случаев, когда он определяется по результатам торгов или предписан федеральным законом.

Размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов РФ и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением Правительства РФ 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 РФ» для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке (Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11).

Формулировка правовой позиции по этому постановлению изложена в **постановлении от 17.12.2013 № 9707/13**: Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, основные принципы определения арендной платы, установленные постановлением № 582, являются **общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев**, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены. В силу того, что регулирование арендной платы за указанные земельные участки 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**.

10. Пунктом 3 (подпункты «а» - «д») Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, для ряда конкретных случаев использования земельных участков, находящихся в федеральной собственности, установлены предельные размеры арендной платы, определяемые **в процентах от кадастровой стоимости земельного участка**, являющегося предметом аренды. Размер регулируемой арендной платы в этих случаях за земельные участки, относящиеся **к публичной собственности, не может быть выше ставок, установленных для земельных участков из земель, находящихся в федеральной собственности**.

Подпунктом «д» пункта 3 Правил установлен предельный размер арендной платы - **два процента от кадастровой стоимости** в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом РФ. Указанное правило распространяется на случаи аренды земельных участков не только для жилищного строительства, но и **для любого строительства**, когда договор аренды земельного участка заключен с предварительным согласованием места размещения объекта (Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 10782/13 по делу № А47-11260/2012).

11. Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности являются обязательными для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов, но подлежит установлению полномочным органом местного самоуправления, т.е. и при определении арендной платы за землю, **собственность на которую не разграничена** (Определение Верховного Суда РФ от 08.10.2014 № 1-АПГ14-14).

12. 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 регулируемые ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 15117/11).

13. Арендодатель не доказал своего права на взыскание с арендатора помещения платы за пользование земельным участком или частью земельного участка, поскольку не обладал полномочиями по сдаче в аренду находящегося в общей долевой собственности владельцев помещений в многоквартирном доме земельного участка, который с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ **перешел в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений в указанном доме** (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 13966/11).

14. Правила статьи 614 ГК РФ не запрещают устанавливать **размер арендной платы из двух частей** - единовременного платежа (приобретение права на заключение договора) и периодической арендной платы (Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 5081/12).

15. **С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме** соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а арендодатель утрачивает право на распоряжение им (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11 по делу № А55-17896/2010).

16. Акт уполномоченного органа, включающий различные методики определения регулируемой арендной платы за публичные земли, в результате применения которых устанавливается разная арендная плата за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, свидетельствует о **создании дискриминационных условий и нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений**. Такой акт не соответствует пункту 8 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 9707/13 по делу N А73-16475/2012).

17. У арендодателя возникло право требовать арендной платы в размере, рассчитанном **с учетом измененного нормативным актом субъекта РФ одного из показателей формулы расчета** арендной платы (размера кадастровой стоимости земельного участка) (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 15534/13 по делу N А07-20211/2012).

18. Отказывая в удовлетворении иска в части **возвращения земельного участка**, суды первой и кассационной инстанций исходили из того, что данный участок занят объектом недвижимого имущества, являющимся собственностью общества. Посчитав, что возвращение данного участка предполагает его освобождение от находящегося на нем недвижимого имущества, суды пришли к выводу об отсутствии условий для применения в настоящем споре положений статьи 622 ГК РФ.

Принимая во внимание **невозможность фактической передачи земельного участка с находящимся на нем недвижимым имуществом**, суды, исходя из принципа единства судьбы земельного участка и недвижимости, сочли заявленное требование не подлежащим удовлетворению (Определение Верховного Суда РФ от 12.09.2014 № 309-ЭС14-1617 по делу № А50-14974/2013).

19. Суд признал, что юридическое лицо использовало ту часть земельного участка, которая расположена непосредственно под зданиями, и взыскал **неосновательное обогащение в пределах площади застройки каждого объекта**, но не учел, что в границы земельного участка должна входить и часть, необходимая для ее использования (Определение Верховного Суда РФ от 14.11.2014 по делу А40-17110/2013).

20. Требования об обязанности арендатора **освободить земельный участок и привести его в состояние, пригодное для дальнейшего использования по целевому назначению**, удовлетворены, поскольку спорный объект недвижимого имущества возведен на земельном участке, предоставленном в аренду, для размещения временного сооружения, а не для строительства недвижимости. При этом воля собственника земли была определено выражена на предоставление участка не для строительства недвижимости, а для размещения временного сооружения, и договор аренды прекратил свое действие в связи с истечением срока. Судом также было установлено, что предпринимателем фактически создан объект недвижимости **без разрешения на строительство**, мер по получению такого разрешения им не предпринималось (Определение Верховного Суда РФ от 20.08.2014 по делу № 310-ЭС14-447, А08-3303/2012).

5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка

1. Иск в части требований о **признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды** и применении последствий недействительности сделки в виде обязанности передать земельный участок удовлетворен, поскольку соглашение противоречит пункту 4 статьи 20 ЗК РФ, согласно которому юридические лица не вправе ими распоряжаться земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.03.2008 № 16810/07).

2. Поскольку администрация распорядилась земельным участком, относящимся к собственности субъекта Российской Федерации, не имея на это соответствующих полномочий, суд правильно указал, что договор **аренды и соглашение недействительны** (ничтожны) в силу статьи 168 Гражданского кодекса РФ (Определение ВАС РФ от 30.10.2009 № ВАС-13439/09 по делу № А32-11142/2008-28/187).

3. Отказывая в удовлетворении иска о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности сделки, суд исходил из того, что в силу норм статьи 36 ЗК РФ ответчик, являясь собственником объекта недвижимости, расположенного на спорном участке, находящемся в собственности Российской Федерации, имеет **исключительное право аренды земельного участка** (Определение ВАС РФ от 22.10.2009 № ВАС-10187/09).

4. Законодательство не предусматривает права органов местного самоуправления на передачу прав управления муниципальным имуществом органам государственной власти. **Признание недействительной государственной регистрации договора и снос здания законом в качестве применения последствий недействительности сделки не предусмотрены** (Определение ВАС РФ от 26.01.2007 № 16738/06 по делу № А65-31630/05-СГ2-24).

III. Практика Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа

1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка

1. Собственник находящегося на земельном участке строения, являющегося движимым имуществом, не имеет исключительного права на аренду земельного участка и не может требовать заключения с ним договора аренды.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к мэрии города и департаменту по управлению земельными ресурсами об обязанности заключить договор аренды земельного участка, поскольку ему отказали в аренде земельного участка, на котором расположен мини-магазин. Иск основывался на статье 271 ГК РФ, статье 35 Земельного кодекса РФ, а также на статье 36 Земельного кодекса РФ, устанавливающей порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, поскольку истец является собственником магазина.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что индивидуальный предприниматель не доказал своего исключительного права на испрашиваемый земельный участок ввиду отсутствия свидетельства о государственной регистрации права собственности и иных документов, подтверждающих отнесение мини-магазина к объектам недвижимого имущества. Кроме того, спорный земельный участок надлежащим образом не сформирован, не поставлен на государственный кадастровый учет и потому не может выступать в качестве объекта аренды.

Из содержания пункта 2 статьи 6 Земельного кодекса РФ и статьи 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» следует, что объектом земельных отношений может стать только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. Факт постановки земельного участка на государственный кадастровый учет не доказан.

Поскольку предприниматель не доказал право собственности на здание мини-магазина как на объект недвижимости, у ответчика не возникла обязанность по заключению договора аренды земельного участка. В силу пункта 1 статьи 421 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.02.2009 по делу № А82-1242/2008-56).

2. Закон не обязывает арендодателя заключать на новый срок договор с арендатором, имеющим преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к комитету по управлению городскими землями и муниципальным имуществом администрации города об обязанности ответчика заключить с истцом на новый срок договор аренды земельного участка на основании пункта 1 статьи 621 ГК РФ, поскольку до истечения срока действия договора истец обращался к арендодателю с заявлениями о продлении срока действия договора либо о заключении договора на новый срок.

Арбитражным судом отказано в удовлетворении исковых требований.

Согласно части 4 статьи 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Тем самым понуждение к заключению договора допускается в строго определенных случаях. По правилам пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Названная норма права не устанавливает обязанности арендодателя заключить договор с арендатором, имеющим преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, и определяет иной порядок судебной защиты этого права в случае отказа в заключении договора, чем предусмотренный пунктом 4 статьи 445 ГК РФ (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.09.2007 по делу № А31-6308/2006-18).

3. Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, и основания для заключения нового договора аренды данного земельного участка отсутствуют.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к администрации города о понуждении заключить договор аренды земельного участка.

Из материалов дела следовало, что администрация и предприниматель заключили договор аренды земельного участка с конкретным сроком действия. Истец продолжал пользоваться земельным участком, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, и администрация не возражала против этого.

При указанных обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о том, что договор аренды земельного участка возобновил действие на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Поэтому необходимости в заключении нового договора на новых условиях не имелось. Статья 22 Земельного кодекса РФ, регулирующая порядок аренды земельных участков, не содержит запрета на возобновление договора аренды на неопределенный срок после истечения срока его действия (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.10.2006 по делу № А79-753/2006).

4. В удовлетворении иска о понуждении к заключению договора аренды земельного участка отказано, поскольку **незавершенным строительством объект не является недвижимым имуществом**, поэтому преимущественное право на заключение указанного договора у общества отсутствует (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.02.2013 по делу № А29-5618/2012).

5. В удовлетворении требования о понуждении к заключению договора аренды земельного участка отказано, поскольку факт передачи арендодателем спорного участка в аренду третьему лицу в течение одного года после прекращения договора (статья 621 ГК РФ) не доказан, а потому **требование арендатора о продлении срока аренды не носит обязательного характера и не подлежит судебной защите** (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.08.2014 по делу № А39-5086/2013).

2. Споры об изменении арендной платы

1. Договором аренды предусмотрено право арендодателя производить перерасчет арендной платы в одностороннем порядке только в случае индексации ставок земельного налога. Поэтому увеличение истцом арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка неправомерно.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу о взыскании задолженности по арендной плате.

Арендодатель и ЗАО (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, по условиям которого перерасчет арендной платы производится арендодателем в случае индексации ставок земельного налога уполномоченными на это органами. Администрация предложила ответчику подписать дополнительное соглашение к договору об установлении годовой арендной платы, исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Арбитражный суд отказал в иске.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (пункт 3 статьи 614 ГК РФ).

В рассматриваемом случае договором предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке произвести перерасчет арендной платы только в случае индексации ставок земельного налога уполномоченными на это органами. Администрация произвела перерасчет в соответствии с постановлением Правительства субъекта РФ, которым предусмотрен порядок исчисления арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка, а не в результате индексации ставок земельного налога, что противоречит условиям заключенного договора. При этом соглашения о внесении изменений на этот счет участниками сделки не достигнуто.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что арендодатель не доказал наличие условий, позволяющих ему в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, и удовлетворил иск частично (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.10.2009 по делу № А29-10722/2008).

2. В удовлетворении иска об изменении размера арендной платы отказано, так как такая возможность вследствие изменения действующего законодательства или нормативных правовых актов, регулирующих использование земель, договором не предусмотрена.

Из материалов дела следовало, что комитет (арендодатель) и ЗАО (арендатор) подписали договор аренды земельного участка.

Комитет направил обществу дополнительное соглашение с предложением внести изменения в договор следующего содержания: «Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке, о чем арендодатель извещает арендатора уведомлением в течение трех месяцев со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта с приложенным к нему расчетом. Изменение размера арендной платы производится на основании решений органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, устанавливающих оценочные зоны, кадастровую стоимость земельного участка, ставки арендной платы и земельного налога (или их составляющие), коэффициенты территориального зонирования. Измененный размер арендной платы действует с даты, указанной в уведомлении».

Уклонение арендатора от согласования изменений договора аренды послужило основанием для обращения комитета в арбитражный суд с иском.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (пункт 2 статьи 424 ГК РФ). Между тем стороны включили в договор прямой запрет на изменение размера арендной платы в связи с изменением законодательства.

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о том, что оснований для изменения договора, предусмотренных ГК РФ или другими законами, не имеется (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.09.2009 по делу № А43-1740/2009-2-42).

3. Арбитражный суд взыскал арендную плату, **исходя из площади земельного участка**, указанной в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка, зарегистрированного в установленном законом порядке (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.04.2009 по делу № А39-2682/2008-252/8).

4. В удовлетворении искового требования о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка отказано, так как вследствие приостановления действия постановления мэра муниципального образования арендатор не имел возможности пользоваться арендованным объектом недвижимости.

Муниципальное учреждение обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате.

Предприниматель (заказчик) и ЗАО (подрядчик) заключили договор подряда на строительство автосалона с инженерными коммуникациями. Постановлением мэра города приостановлено действие прежнего постановления о предоставлении земельного участка. В связи с чем предприниматель приостановил работы по строительству автосалона. В дальнейшем мэр города признал утратившим силу постановление о приостановлении действия правового акта о предоставлении земельного участка, а предприниматель возобновил работы на арендованном участке.

Решением арбитражного суда первой инстанции требование удовлетворено частично. Указанный договор аренды признан действующим, стороны не приняли мер к приостановлению его действия либо расторжению, поэтому довод учреждения о невозможности использовать земельный участок отклонен.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что в связи с приостановлением действия постановления о предоставлении земельного участка предпринимателю ответчик не имел возможности пользоваться арендованным земельным участком в период с 10.09.2007 по 05.03.2008, поэтому у суда первой инстанции отсутствовали основания для взыскания с ответчика арендных платежей за этот период.

Арендные правоотношения возникают из сложного юридического состава, который включает в себя распоряжение собственника о предоставлении земельного участка и заключенный на его основе договор аренды, поэтому если действие распоряжения собственника о предоставлении земельного участка приостановлено, то следует считать приостановленным и действие договора аренды.

В силу изложенного заключать соглашение о приостановлении договора аренды не требовалось (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.01.2009 по делу № А82-5125/2008-38).

5. Арендодатель не вправе произвольно устанавливать размер платы за аренду государственных и муниципальных земель, так как при аренде данных земель применяются регулируемые цены. Размер арендной платы должен определяться исходя из законодательно утвержденных ставок земельного налога с учетом коэффициентов дифференциации по зонам градостроительной ценности и коэффициентов для расчета базовых размеров арендной платы, учитывающих вид деятельности и категории арендаторов.

Открытое акционерное общество, посчитав, что переплатило арендную плату, обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту финансовой, бюджетной и налоговой политики администрации, финансовому управлению администрации города, управлению земельными ресурсами администрации города о взыскании из бюджета области излишне уплаченных денежных средств по договору аренды земельного участка.

Заявленное требование основано на статьях 421, 422, 424 ГК РФ, статье 21 Закона Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» и мотивировано тем, что плата за аренду земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, не может определяться по соглашению сторон в нарушение норм, определяющих ее размер.

Договор аренды земельного участка содержал условие о том, что ежеквартальная сумма арендной платы может быть пересмотрена арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов местного самоуправления города, изменением ставок земельного налога и базовых размеров арендной платы.

По смыслу пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 424 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения; при наличии предусмотренных законом случаев применяются цены, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами. Согласно статье 21 Закона Российской Федерации «О плате за землю» при аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

Однако при заключении договора размер арендной платы был завышен и не соответствовал действовавшим на тот момент нормативным актам. В результате ОАО излишне уплатило денежные средства. Суд округа указал, что ошибочное применение судом статьи 1102 ГК РФ к требованию о возврате суммы, излишне уплаченной по условиям договора аренды, не повлияло на правильность принятого решения (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 04.06.2007 по делу № А11-11901/2006-К1-2/538).

6. Сам по себе факт опубликования для общего сведения нормативно-правового акта, изменяющего размер арендной платы, не является уведомлением арендатора.

Комитет по управлению городскими землями обратился в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу о взыскании задолженности по арендной плате.

Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено. Согласно условиям договора, арендодатель обоснованно в одностороннем порядке произвел перерасчет платы за пользование земельным участком в связи с изменением ставок земельного налога, поэтому арендатор обязан вносить арендную плату в новом размере.

Арбитражный суд округа изменил судебные акты в связи с неправильным применением норм материального права.

По правилам статей 450 (пункта 1), 452 (пункта 1) ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон. В статье 424 (пункте 2) ГК РФ установлено, что изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Стороны в договоре аренды согласовали, что арендная плата за пользование земельным участком в последующие периоды аренды земли начисляется ежегодно арендодателем. Размер ежегодной арендной платы устанавливается на основании действующих на момент расчета ставок земельного налога. В случае изменения ставок земельного налога арендная плата подлежит перерасчету арендодателем в одностороннем порядке. Расчет арендной платы вручается ЗАО.

Тем самым право арендодателя требовать от арендатора внесения арендных платежей в новом размере и корреспондирующая этому праву обязанность арендатора оплачивать аренду имущества в ином размере возникают только при условии предварительного письменного извещения арендатора об изменении арендной платы на основании изменений в нормативно-правовых актах федерального, областного и местного уровня путем вручения арендодателем соответствующего расчета арендатору.

Арендодатель не представил доказательства ежегодного начисления размера арендной платы и вручения соответствующего расчета арендатору в соответствии с условиями договора, поэтому при удовлетворении иска следовало исходить из того, что размер арендной платы не изменен в установленном порядке и правовые основания для взыскания арендной платы по новым ставкам отсутствовали (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.05.2006 по делу № А31-4768/2005-21).

7. Перерасчет платы за пользование участком, произведенный арендодателем с момента вступления в законную силу нормативного акта органа местного самоуправления, которым была утверждена новая кадастровая стоимость земельного участка, противоречит принципу предсказуемости определения арендной платы.

Согласно принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, содержащемуся в постановлении Правительства РФ 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», случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя, должны быть закреплены в нормативном правовом акте соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, в данном случае - в акте уполномоченного органа местного самоуправления.

В пункте 9 указанных Правил предусмотрено, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, перерасчет платы за пользование участком подлежит по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

Органы местного самоуправления вправе установить порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, но при этом указанный порядок должен соответствовать установленным Постановлением от 16.07.2009 № 582 основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В рассмотренном случае утвержденные органом местного самоуправления правила не предусматривали случаи и порядок перерасчета арендной платы, а условия договора аренды устанавливали возможность ее досрочного перерасчета арендодателем. Вместе с тем наличие полномочий у органа местного самоуправления в одностороннем порядке изменять размер платы за пользование земельными участками не предполагает, что этот размер может применяться с любого момента и произвольной даты.

Поэтому суды исчислили размер арендной платы за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 исходя из старой кадастровой стоимости, так как новая кадастровая стоимость, установленная вступившим в силу 05.03.2012 постановлением правительства области, могла быть использована в расчете только с 01.01.2013 (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.12.2013 по делу № А17-366/2013).

8. Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, определяется согласно порядку, который установлен уполномоченным органом на основании соответствующего федерального закона, вступившего в силу к моменту заключения договора, даже если в момент его заключения такой порядок не был установлен.

Возражая против взыскания арендной платы в увеличенном размере, арендатор указал, что в нарушение пункта 1 статьи 452 ГК РФ и договора аренды администрация необоснованно в одностороннем порядке изменила методику расчета арендной платы. Стороны предусмотрели возможность перерасчета размера арендной платы в одностороннем порядке исключительно в случае изменения ставки арендной платы, поэтому при отсутствии письменного соглашения об изменении порядка определения арендной платы расчет арендных платежей должен быть осуществлен с учетом методики, согласованной контрагентами.

Удовлетворяя иск, суды исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 22 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды. В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ стоимость аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории регулируемых цен. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен (пункт 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре»).

При этом увеличение размера арендной платы в результате изменения порядка ее исчисления или ставок арендной платы публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы, поскольку устанавливается нормативным правовым актом, который является обязательным к применению в равной степени для обеих сторон договора аренды. Независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Договор аренды от 2004 года заключен после введения в действие Земельного кодекса РФ, поэтому при определении объема обязательств по оплате за пользование спорным участком подлежит применению регулируемая цена.

Суды приняли во внимание нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок расчета арендной платы за использование земельных участков на территории города, и признали произведенный истцом расчет не противоречащим требованиям действующего законодательства. (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 27.11.2013 по делу № А11-1423/2012, от 27.11.2013 по делу № А11-13314/2011, от 27.11.2013 по делу № А11-1240/2012).

3. Споры о расторжении договора аренды

1. Требование о расторжении договора аренды оставлено без рассмотрения, поскольку истцом не соблюден досудебный порядок расторжения договора. Направленные истцу письма-уведомления не содержали предупреждения о необходимости исполнения арендатором договорных обязательств в разумный срок и предложения о расторжении договора.

Управление земельных ресурсов мэрии обратилось в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, и об обязанности передать земельный участок по акту приема-передачи. Исковые требования были мотивированы тем, что арендатор не использует земельный участок по целевому назначению - для жилищного строительства.

Арбитражный суд первой инстанции оставил требование о расторжении договора без рассмотрения, а в остальной части отказал в удовлетворении исковых требований. Руководствуясь пунктами 1 и 2 статьи 450, статьей 452, статьей 619 ГК РФ, пунктом 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» и пунктом 2 части 1 статьи 148 АПК РФ, суд посчитал, что истцом не соблюден досудебный порядок расторжения договора. Наличие договорных отношений препятствовало возвращению земельного участка арендодателю.

Расторжение договора судом по требованию одной из сторон может быть реализовано только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и требования о расторжении договора. Суды всех инстанций оценили письмо с сообщением об установлении факта неиспользования земельного участка и необходимостью досрочного расторжения договор аренды и посчитали, что оно не содержит предупреждения о необходимости исполнения арендатором договорных обязательств в разумный срок и предложения о расторжении договора, а потому не может быть принято в качестве доказательств соблюдения требований о досудебном урегулировании спора.

Аргумент арендодателя о том, что неполучение разрешения на строительство в течение шести месяцев является основанием для прекращения договора, был отклонен судом округа. Оценивая довод истца, суды пришли к выводу о том, что арендатор на протяжении всего срока аренды предпринимал меры к согласованию изменений в исходно-разрешительную документацию, которая необходима для получения разрешения на строительства, а потому неполучение разрешения обусловлено объективными обстоятельствами, а не является результатом бездействия или умысла со стороны арендатора (Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 09.12.2011 по делу № А82-978/2011, от 20.12.2013 по делу № А28-3691/2013).

2. Возможность прекращения договора аренды земельного участка в случае если арендатор по истечении шести месяцев с даты заключения договора не получил в установленном порядке разрешение на строительство (пункт 15 статьи 3 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), не освобождает арендодателя от соблюдения процедуры расторжения договора, предусмотренной законодательством.

Управление земельных ресурсов обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью об обязанности освободить земельный участок и передать его по акту приема-передачи. Арендодатель утверждал, что арендатор не использовал земельный участок по целевому назначению - для жилищного строительства, а также не представил ответа на предложение о досрочном расторжении договора аренды земельного участка.

В удовлетворении иска было отказано по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Согласно статье 450 ГК РФ досрочное расторжение договора возможно только по соглашению сторон, по требованию одной из сторон в судебном порядке, либо в случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон. Тем самым каждый из названных способов расторжения договора требует соблюдения процедуры, предусмотренной законом, после чего договор считается расторгнутым.

В договоре стороны предусмотрели возможность досрочного расторжения договора только по письменному согласию сторон или по решению суда. Однако стороны не достигли соглашения по расторжению договора, в судебном порядке договор не расторгался, а потому суды пришли к выводу о том, что договор аренды является действующим, поэтому у арендатора не возникла обязанность по освобождению и передаче земельного участка по акту приема-передачи (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.12.2011 по делу № А82-979/2011).

3. Довод арендатора о том, что в процедуре конкурсного производства расторжение договора аренды земельного участка невозможно, поскольку земельный участок вошел в конкурсную массу и может быть исключен из нее только в связи с продажей прав на него в установленном законом порядке, отклонен, поскольку включение земельного участка в конкурсную массу не лишает собственника имущества права расторгнуть договор в соответствии с пунктом 3 статьи 619 и пунктом 2 статьи 450 ГК РФ (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.10.2011 по делу № А31-9245/2010).

4. В удовлетворении иска о расторжении договора аренды земельного участка отказано, так как договор расторгнут по истечении трех месяцев с момента уведомления ответчика об отказе от него.

Администрация городского округа обратилась с исковым требованием к обществу о расторжении договора аренды земельного участка и об обязанности освободить земельный участок.

Из материалов дела следовало, что договор аренды земельного участка был заключен сроком на пять лет. По истечении срока действия договора и в отсутствие возражений со стороны арендодателя, арендатор продолжал пользоваться имуществом, потому в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ такой договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ если договор аренды заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Суды установили, что администрация, направив письмо, отказалась от договора аренды. Общество получило данное письмо, поэтому по истечении трех месяцев договор аренды считается расторгнутым, а потому требование о расторжении договора аренды в судебном порядке было отклонено (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.02.2011 по делу № А39-1486/2010).

5. Для отказа от заключенного на неопределенный срок договора аренды в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 610 ГК РФ, достаточно волеизъявления только одной стороны договора, при этом не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя на отказ от договора (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.08.2013 по делу № А28-11317/2012).

6. Аренда земельного участка прекращена в связи с истечением срока действия договора, поскольку основания для продления срока действия договора отсутствовали.

Собственник обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью об обязанности освободить земельный участок и передать его по акту приема-передачи.

Суд кассационной инстанции удовлетворил иск.

Сторонами был заключен договор аренды земельного участка для строительства здания. До истечения срока действия договора арендодатель сообщил обществу об отказе от продления договора аренды земельного участка в связи с длительным его неосвоением и отсутствием разрешения на строительство и о прекращении договора в связи с истечением срока его действия.

В период действия договора общество не приступило к строительству объекта, разрешение на строительство выдано только за двадцать дней до истечения срока действия договора аренды. Арендатор не представил доказательств того, что арендодателем создавались какие-либо препятствия для надлежащего пользования земельным участком.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 № 8985/08, правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды. В силу положений статьи 35 Земельного кодекса РФ не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

По смыслу приведенных положений обоснованность отказа в продлении договора аренды связана с оценкой действий арендатора по надлежащему использованию земельного участка, добросовестности его действий, направленных на достижение цели договора, а также возможности ее достижения в пределах срока действия договора аренды.

Представленные в дело доказательства свидетельствуют о ненадлежащем исполнении обществом обязанности по использованию арендованного земельного участка, обеспечивающем возведение объекта строительства в сроки, установленные договором аренды и предусмотренные законом. Технический паспорт на объект незавершенного строительства, содержащий информацию о готовности объекта строительства два процента, не свидетельствует о том, что общество достигло бы цели договора (возведение техцентра) в период его действия (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.12.2014 № Ф01-4810/2014 по делу № А28-10733/2013).

7. Договор аренды расторгнут, поскольку **арендатор в нарушение условий договора** о целевом использовании земельного участка, предоставленного в целях сельскохозяйственного производства, и статьи 46 Земельного кодекса РФ, **не приступил к его использованию** (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.10.2014 по делу № А11-9805/2013).

8. Досрочное расторжение договора аренды лишает бывшего арендатора права на преимущественное заключение договора на новый срок.

Сельскохозяйственный производственный кооператив обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью и администрации района о признании недействительными трех договоров аренды земельных участков, заключенных между ответчиками. Требование основано на статьях 174, 610 и 621 ГК РФ и мотивировано тем, что администрация неправомерно заключила договоры аренды, поскольку часть земельных участков арендуется кооперативом по ранее заключенному договору. Кроме того, истец имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на данный земельный участок.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска.

Администрация и кооператив заключили договор аренды земельного участка сроком на 25 лет. Данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Соглашением администрация и кооператив расторгли договор по письму кооператива. По акту приема-передачи кооператив возвратил администрации арендованное имущество. В дальнейшем администрация по договорам сдала в аренду обществу с ограниченной ответственностью земельные участки.

В силу пункта 2 статьи 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В материалах дела отсутствовали какие-либо доказательства ограничения права собственника сдавать в аренду земельные участки. У истца не имелось преимущественного права перед другими лицами на заключение нового договора аренды земельного участка согласно статье 621 ГК РФ, поскольку сделка между кооперативом и администрацией расторгнута досрочно по взаимному согласию сторон.

Федеральный арбитражный суд поддержал судебные акты по данному спору (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.03.2006 по делу № А28-11166/2005-187/20).

4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка

1. С момента введения в действие Жилищного кодекса РФ арендованный земельный участок бесплатно перешел в общую долевую собственность всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме и аренда считается прекращенной.

Муниципальный собственник обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате. Решением арбитражного суда первой инстанции в удовлетворении требования отказано.

Как следовало из материалов дела, арендодатель и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды земельного участка. По истечении срока действия договора арендатор при отсутствии возражений со стороны

арендодателя продолжал пользоваться земельным участком, в связи с чем договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в силу части 2 статьи 621 ГК РФ.

Предприниматель направил истцу письмо, в котором просил считать договор аренды расторгнутым. В соответствии с пунктом 2 статьи 36 Земельного кодекса РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности, среди прочего, земельный участок, на котором расположен данный дом (пункт 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ). В пункте 2 статьи 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ установлено, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который **сформирован до** введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Спорный земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Следовательно, с момента введения его в действие (01.03.2005) земельный участок перешел бесплатно в общую долевую собственность всех собственников помещений в многоквартирном доме в силу прямого указания Закона.

В силу статьи 413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице. В случае, если публичный собственник земельного участка заключил договор аренды участка до введения в действие Жилищного кодекса РФ, то с момента его введения в действие договор аренды прекращается ввиду совпадения должника и кредитора в одном лице.

Таким образом, с 01.03.2005 муниципалитет не обладал полномочиями по распоряжению земельным участком. Ссылка на части 5 и 6 статьи 36 Земельного кодекса РФ, предусматривающие заявительный порядок приобретения земельных участков в общую долевую собственность лиц - собственников расположенных на них зданий, отклонена, поскольку часть 2 статьи 36 Земельного кодекса РФ, касающаяся права общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными домами, содержит отсылку к жилищному законодательству, устанавливающему исключение из общего правила заявительного порядка (Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 19.05.2009 по делу № А28-12886/2008-338/32, от 19.12.2013 по делу № А17-396/2013, от 18.12.2013 по делу № А79-14388/2012).

При этом право собственности на земельный участок у собственников помещений в многоквартирном доме возникает автоматически - либо с принятием Жилищного кодекса РФ в том случае, если земельный участок был сформирован до введения в действие ЖК РФ, либо с момента проведения кадастрового учета участка. То есть определяющим является именно кадастровый учет земельного участка, подтверждающий факт формирования и индивидуализации соответствующего участка. Пока земельный участок остается несформированным, он продолжает находиться в публичной собственности, что является основанием для взимания арендной платы по договорам аренды земельного участка, заключенным до введения в действие ЖК РФ.

Тем самым у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на которой расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона.

Согласно разъяснениям Министерства экономического развития РФ, содержащимся в письме от 16.10.2009 № Д23-3410 «О передаче земельных участков собственникам помещений в многоквартирном доме», государственная регистрация права собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, не требуется. В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. При этом свидетельство о государственной регистрации права в связи с государственной регистрацией права общей долевой собственности на объекты недвижимости собственнику помещения в многоквартирном доме не выдается. Согласно Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной Приказом Министерства юстиции РФ от 14 февраля 2007 года № 29, сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права, выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме, посредством внесения в него описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него.

Учитывая положения статьи 23 Закона № 122-ФЗ, статьи 16 Закона № 189-ФЗ, государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, носит правоподтверждающий характер.

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, в соответствии со статьей 16 Закона № 189-ФЗ возникает с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. При этом государственная регистрация права хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (и одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав собственников помещений в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок.

Заключения каких-либо дополнительных договоров передачи общего имущества в многоквартирном доме в общую долевую собственность действующим законодательством не предусмотрено. В Законе № 189-ФЗ также отсутствуют требования об издании органами государственной власти или органами местного самоуправления решений о предоставлении земельных участков собственникам помещений в многоквартирных домах.

Исключение сведений о переданных в соответствии со статьей 16 Закона № 189-ФЗ земельных участках из реестра федерального имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 16 Положения об учете федерального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 года № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» (далее - Положение). В соответствии с пунктом 16 Положения после прекращения права собственности Российской Федерации на имущество лицо, которому оно принадлежало на соответствующем вещном праве, в 2-недельный срок со дня получения сведений о прекращении указанного права представляет для исключения из реестра сведений об имуществе в соответствующий территориальный орган установленные пунктом 16 Положения документы.

Согласно пункту 32 Положения после прекращения права собственности Российской Федерации на имущество, составляющее государственную казну Российской Федерации, Росимущество или территориальный орган в 3-недельный срок со дня получения документа, подтверждающего прекращение либо государственную регистрацию прекращения указанного права на имущество, если им является недвижимое имущество, после проведения экспертизы поступившего документа формирует запись о прекращении права собственности Российской Федерации на имущество, составляющее государственную казну Российской Федерации, и исключает все сведения из соответствующих карт сведений об объекте учета.

Документами, подтверждающими государственную регистрацию прекращения указанного права на имущество, могут служить предоставленные Росреестром в установленном порядке документы, содержащие информацию о правообладателях на все жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

При отсутствии Российской Федерации в списке правообладателей на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме право Российской Федерации на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, прекращается. При наличии зарегистрированного права собственности Российской Федерации на помещение(я) в многоквартирном доме (и, соответственно, наличии неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок) право собственности Российской Федерации на весь земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, преобразуется в соответствующую долю в праве собственности на данный земельный участок пропорционально площади помещений в многоквартирном доме.

На основании изложенного следует вывод о том, что издание органом государственной власти или органом местного самоуправления ненормативного правового акта о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома (решения о предоставлении земельных участков собственникам помещений в многоквартирных домах) не требуется.

2. С момента первой регистрации права собственности на помещение в жилом доме (первой очереди строительства) у арендатора прекратилась обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком под жилым домом. Однако после введения в эксплуатацию первой очереди для строительства второй и третьей очередей жилого дома в пользовании остался земельный участок и обязанность по внесению арендной платы за эту часть земельного участка не прекратилась.

Довод о том, что спорный земельный участок является неделимым объектом недвижимости, а значит, с момента государственной регистрации права собственности первого лица земельный участок поступает в общую долевую собственность, а истец утрачивает право по его распоряжению и взысканию за него арендной платы, отклонен. После ввода в эксплуатацию первой очереди строительства и регистрации права собственности на квартиру, ответчик полностью не завершил строительные работы на арендованном земельном участке и продолжал строительство второй и третьей очередей, следовательно, пользовался земельным участком и был обязан вносить арендную плату (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.10.2014 по делу № А43-17503/2013).

3. Обязанность внесения арендных платежей по зарегистрированному договору аренды прекращается после фактического возврата имущества арендодателю, даже если стороны предусмотрели, что указанный договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении.

Индивидуальный предприниматель обратился с иском к обществу о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка и нежилых зданий. Истец полагал, что арендатор (ответчик) обязан заплатить ему арендную плату до дня внесения записи в Едином государственном реестре прав о прекращении обременения, то есть до 30.12.2010.

Отказывая в иске, суды исходили из того, что по смыслу статей 614, 622, 655 ГК РФ арендная плата вносится за фактическое владение и пользование арендатором имуществом арендодателя. Арендуемое имущество было возвращено арендодателю по акту 13.12.2010, следовательно, с этого момента не может быть признано сохранившимся и встречное обязательство арендатора по внесению арендной платы. Довод истца о том, что арендные платежи подлежат взысканию до внесения в Единый государственный реестр прав соответствующей записи о прекращении обременения, признан неоснованным на нормах права (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.10.2011 по делу № А29-719/2011).

4. Обязанность вносить арендную плату прекращается после снятия земельного участка с кадастрового учета.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом о взыскании неосновательного обогащения, образовавшегося, по его мнению, в связи с необоснованным начислением арендной платы за использование земельного участка, снятого с кадастрового учета.

Сославшись на статью 416 ГК РФ и условия договора, суды апелляционной и кассационной инстанций посчитали, что с момента снятия земельного участка с кадастрового учета он перестал существовать как объект земельных отношений и гражданских прав, что свидетельствует о прекращении договора аренды в связи с невозможностью его исполнения. Тем самым после утраты земельным участком статуса объекта гражданских прав в силу статьи 622 ГК РФ у арендатора отсутствовало обязательство по внесению арендных платежей за его использование, поэтому внесение платы предпринимателем по договору, прекратившему свое действие, привело к неосновательному обогащению ответчика за счет истца (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.11.2012 по делу № А43-34631/2011).

5. Арендодатель не согласовал с арендатором изменение предусмотренной договором методики исчисления размера арендной платы, поэтому подлежит возврату по правилам неосновательного обогащения внесенная в завышенном размере арендная плата.

Из материалов дела следовало, что при заключении договора аренды стороны согласовали порядок определения размера арендной платы, включив методику расчета в условия договора. Таким образом, методика расчета арендных платежей, согласованная сторонами в приложении, стала условием договора аренды.

Впоследствии арендодатель рассчитал арендную плату, подлежащую оплате, применяя иную методику, не согласованную с контрагентом.

Оценив действия ответчика и истолковав условия договора по правилам статьи 431 ГК РФ, суды пришли к выводу о том, что договором не предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменять условия договора относительно методики расчета арендной платы. Однако арендодатель в нарушение статьи 450 ГК РФ изменил методику расчета размера арендной платы, не согласовав такое изменение с арендатором путем заключения соглашения в письменной форме. При таких обстоятельствах суды посчитали, что у арендатора отсутствовали основания вносить иную арендную плату, чем та, которая была согласована сторонами.

Арендатор ошибочно исполнил обязательства по внесению арендной платы в большем размере, чем следовало, исходя из согласованной сторонами методики расчета, поэтому на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение в виде излишне уплаченной ему арендной платы, которое в силу положений статьи 1102 ГК РФ подлежит взысканию с арендодателя (Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 26.10.2012 по делу № А28-11723/2011, от 29.06.2012 по делу № А39-2866/2011).

6. Поскольку уровень арендной платы при строительстве нежилых зданий не дифференцирован федеральным законом исходя из сроков завершения строительства, суды признали, что арендные платежи за земельный участок **не могут быть выше платы за аналогичные федеральные земли**, размер которой определен на основании постановления Правительства РФ 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» (принцип запрета необоснованных предпочтений) (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.10.2014 по делу № А11-4094/2012).

7. Арендодатель не вправе требовать внесения арендной платы за период, в котором арендатор был фактически лишен возможности использовать земельный участок.

При рассмотрении дела суды установили, у ответчика возникли юридические препятствия в использовании предоставленного для застройки земельного участка по назначению – арендатором при производстве земляных работ были обнаружены объекты культурного наследия. Между тем согласно пункту 1 статьи 37 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия.

Тем самым с момента обнаружения данных объектов у арендатора прекратилась обязанность по внесению арендной платы (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.09.2014 по делу № А82-14771/2013).

5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка

1. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные арендаторам на льготных условиях, рассчитывается исходя из государственной кадастровой оценки земель и ставок арендной платы за землю, устанавливаемых главой муниципального органа.

Исчисление арендной платы за земельные участки, арендуемые на льготных условиях, исходя из рыночной стоимости участка, не является основанием для признания договора недействительным.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному учреждению о признании недействительным договора аренды земельного участка и о применении последствий недействительности сделки в виде возврата ответчиком уплаченной по договору арендной платы. Исковые требования основывались на статьях 167 и 168 ГК РФ и мотивированы тем, что существенное условие договора о размере арендной платы, определенной исходя из рыночной стоимости земельного участка, не соответствует статье 65 Земельного кодекса РФ, а потому договор аренды ничтожен.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении требований, поскольку условие договора о размере арендной платы не противоречит законодательству.

Из материалов дела следовало, что по условиям договора арендная плата исчисляется на основании отчета об определении рыночной стоимости земельного участка в твердой сумме на весь период действия договора.

Применительно к аренде земельных участков 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 (пункт 3 статьи 65 ЗК РФ).

На момент заключения договора аренды на территории области действовало положение о том, что размер арендной платы при предоставлении земельного участка для строительства без проведения торгов определяется по рыночной стоимости, исчисляемой в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Решение муниципалитета не оспорено и не признано недействительным в установленном порядке.

Земельный участок предоставлен обществу на льготных условиях без проведения торгов. Кроме того, общество в силу статьи 421 ГК РФ добровольно приняло обязательство по заключению сделки аренды на изложенных в договоре условиях.

При таких обстоятельствах оспариваемый пункт договора не противоречит законодательству, что исключает основания для применения статьи 168 ГК РФ и признания договора недействительным (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.04.2009 по делу № А82-1124/2008-56).

2. Иск о признании недействительными договоров аренды земельных участков удовлетворен, поскольку оспариваемые сделки противоречат требованиям статей 45 и 53 Земельного кодекса РФ **из-за отсутствия добровольного отказа бюджетного учреждения от права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками** и согласования данного отказа с его учредителем (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.12.2014 № Ф01-5319/2014 по делу № А79-8279/2013).

3. Заключенные муниципальным образованием и обществом договоры аренды земельных участков в силу 168 ГК РФ признаны недействительными по иску УФАС, поскольку заключены с нарушением установленной Земельным кодексом РФ процедуры **без проведения торгов**, несмотря на наличие заявки другого участника на предоставление в аренду данных участков (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.12.2014 № Ф01-5254/2014 по делу № А79-315/2014).

4. **Арендуемый участок относился к землям сельскохозяйственного назначения** и его предоставление в целях, предусмотренных договором аренды, противоречило статье 78 Земельного кодекса РФ, поэтому суды признали договор аренды недействительным в силу статьи 168 ГК РФ.

Довод о том, что участок расположен в границах водоохранной зоны защитной полосы правого берега реки Волги, поэтому порядок его использования регулируется статьей 65 Водного кодекса РФ, отклонен. Законодательство не исключает нахождения земель сельскохозяйственного назначения в прибрежной защитной полосе водоохранной зоны водных объектов, а лишь устанавливает на таких территориях дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (статья 65 Водного кодекса РФ). (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.10.2014 по делу № А79-7989/2013).

IV. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

1. Споры о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, о внесении изменений в договор аренды земельного участка

1. Земельный участок, не прошедший кадастровый учет, не может быть предметом аренды, поэтому отсутствуют основания для понуждения к заключению договора аренды в отношении неопределенного объекта.

Общество обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к муниципальному образованию в лице администрации и комитета по управлению муниципальным имуществом о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

Разрешая спор по существу, арбитражный суд исходил из того, что пунктом 1 статьи 432, статьей 607 ГК РФ не допускается заключение договора аренды, предмет которого не согласован. По смыслу пункта 2 статьи 6 Земельного кодекса РФ, статьи 7 Федерального закона от 2.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», объектом аренды может быть только земельный участок, прошедший кадастровый учет, при наличии в договоре сведений о его размере с приложением к договору кадастрового плана с описанием границ земельного участка.

Однако кадастровый учет земельного участка, в отношении которого истцом заявлены требования о понуждении к заключению договора аренды, не проводился, что сторонами не оспаривалось. Следовательно, земельный участок не имел индивидуально-определенных признаков и не мог стать объектом аренды.

Изложенная позиция отражена в решении Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-384/2008-21-74. Решение участниками спора не обжаловалось. Аналогичный вывод содержится в решении Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-426/2008-10-83.

2. Распространение действия договора на предшествовавшие его заключению отношения возможно только по соглашению сторон. Арбитражный суд не вправе по иску арендатора утвердить такое условие вне зависимости от его целесообразности.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к муниципальному образованию в лице комитета по управлению имуществом об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка.

По мнению индивидуального предпринимателя, ответчик необоснованно предложил распространить действие договора аренды на прошедшее время без его согласия. В подтверждение своих доводов предприниматель указал, что фактически не пользовался спорным земельным участком.

Возражая против иска, собственник указал, что дата начала договорных отношений определена с момента издания постановления главы администрации о предоставлении спорного земельного участка.

Арбитражный суд принял решение об удовлетворении искового заявления в части требования об определении условий проекта договора аренды земельного участка в редакции, предложенной индивидуальным предпринимателем.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Из смысла приведенных норм следует, что возможность распространения условий договора на отношения сторон, возникшие до его заключения, является только правом этих сторон и требует согласия лиц, заключающих договор. По одностороннему требованию такое условие не может быть включено в договор, поскольку до заключения договора правоотношения сторон регулировались иными нормами гражданского права.

Кроме того, по смыслу пункта 2 статьи 425 ГК РФ распространение условий договора на предшествовавший его заключению период возможно только в том случае, когда между сторонами существовали фактические отношения.

Между тем в судебном заседании стороны признали, что истец спорным земельным участком фактически не пользовался, поэтому гражданско-правовые отношения по поводу земельного участка отсутствовали, и истец не обязан выплачивать арендную плату за тот период, в течение которого земельный участок не находился в его фактическом владении (пункт 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

Изложенная позиция отражена в решении Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-4895/2007-21-102 (21/24-2008). Решение участниками спора не обжаловалось.

3. Предметом мирового соглашения может быть полный текст проекта договора по иску о понуждении заключить договор аренды земельного участка.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию в лице комитета по управлению муниципальным имуществом о понуждении к заключению договора аренды земельного участка.

До принятия арбитражным судом решения стороны представили на утверждение мировое соглашение, в которое включили текст договора аренды с указанием всех его существенных условий.

Рассмотрев мировое соглашение, арбитражный суд утвердил его и прекратил производство по делу.

В соответствии со статьями 138 и 139 АПК РФ стороны могут урегулировать спор, заключив мировое соглашение, если это не противоречит федеральному закону. Тем самым АПК РФ дает право сторонам заключить мировое соглашение по спору о понуждении заключить договор. При этом может быть представлен текст мирового соглашения, соответствующий тексту договора, подписанного сторонами.

Изложенная позиция отражена в определении Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-4908/2007-21-103 (21/25-2008). Аналогичным образом Арбитражным судом Республики Марий Эл рассмотрены 4 дела (№ А38-2183/2007-16-195, № А38-2184/2007-16-196, № А38-3368/2007-21-47, № А38-122/2008-21-55).

Данная правовая позиция подтверждена рекомендациями Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа по итогам заседания Совета от 27 февраля 2008 года.

4. Получение в аренду прошедшего кадастровый учет обособленного земельного участка осуществляется не путем его присоединения к другому арендованному земельному участку или внесения изменения в договор аренды об увеличении площади земельного участка, а только в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию и просило образовать земельный участок в соответствии с вариантом сведений о характерных точках границ образуемого земельного участка и внести изменения в договор аренды в части площади вновь образованного земельного участка (цифры и текст «1169 кв.м» изменить на новые цифры и текст «8326 кв.м»).

Арбитражный суд Республики Марий Эл решением от 17.05.2011, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 01.08.2011, отказал в удовлетворении исковых требований. Руководствуясь статьей 69 АПК РФ, суд посчитал установленным, что обществу для строительства предоставлялся земельный участок площадью 1169 кв.м, который при межевании прошел кадастровый учет как ранее учтенный объект недвижимости и которому присвоен кадастровый номер. Факт строительства истцом на соседнем участке с другим кадастровым номером объекта недвижимости не свидетельствует о наличии оснований для предоставления этого участка в пользование, минуя процедуру наделения земельным участком, определенную Земельным кодексом РФ.

Не согласившись с данными судебными актами, истец обратился в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой. По мнению заявителя, суды не приняли во внимание, что постановка на кадастровый учет земельного участка нарушает права истца на здание (объект незавершенного строительства), которое фактически расположено на двух земельных участках и к которому отсутствует доступ с земель общего пользования в виде проездов и проходов.

Заявитель считал, что его требования соответствуют пункту 6 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ и должны были быть удовлетворены независимо от наличия или отсутствия согласия муниципального образования на образование нового земельного участка. Кроме того, заявитель указал, что единственным способом восстановления его прав является объединение спорных земельных участков по решению суда без согласия правообладателя.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены обжалуемых судебных актов. Вступившими в законную силу судебными актами по делам № А38-1630/2008 и А38-1762/2008 установлено, что обществу под строительство культурно-развлекательного центра предоставлен земельный участок площадью 1169 кв.м. При межевании спорных земельных участков данный участок прошел кадастровый учет как ранее учтенный объект недвижимости, ему присвоен кадастровый номер, его границы были согласованы с представителем истца.

В пределах земельного участка общество имело право осуществлять строительство. Строительство на ином земельном участке, не отведенном для указанных целей в установленном законом порядке, не допускается.

По мнению арендатора, предоставление дополнительного земельного участка необходимо ему для завершения строительства. Суды сослались на пункт 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ, согласно которому предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

При этом вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 24.02.2010 по делу № А38-6998/2009 установлена правомерность отказа администрации городского округа обществу в выборе земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта строительства. Следовательно, предоставление второго земельного участка возможно только по результатам торгов. Поэтому в рассматриваемом случае объединение двух смежных участков привело бы к нарушению установленного законом порядка предоставления земельных участков в собственность или аренду.

Кассационная инстанция отметила, что исковые требования истца по существу направлены на приобретение прав на смежный земельный участок в обход действующего законодательства, поэтому суд первой инстанции правомерно отказал в их удовлетворении.

Утверждение заявителя об обязательности образования земельного участка независимо от согласия муниципального образования со ссылкой на пункт 6 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ признано ошибочным, поскольку основано на неверном толковании приведенной нормы права. В настоящем споре безусловная необходимость объединения спорных земельных участков отсутствует (Дело № А38-2643/2010).

5. Вопросы внутриведомственной организации, связанные с порядком принятия решений о предоставлении земельного участка в аренду, не должны быть препятствием праву лица, обратившегося с заявлением в государственный орган, на получение соответствующего решения в установленный законом срок путем направления договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с предложением о его подписании.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что отсутствие ответа от Федерального агентства по управлению государственным имуществом не может являться препятствием для заключения договора аренды в порядке, предусмотренном статьей 34, 29 Земельного кодекса РФ. Исполнительным органом государственной власти, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности и расположенными на территории Республики Марий Эл, является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл, поэтому оно было вправе принять решение о предоставлении земельного участка в аренду, осуществляя от имени государства права собственника по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом (Дело № А38-1972/2011)

2. Споры об изменении арендной платы

1. Стоимость аренды государственного (муниципального) земельного участка относится к регулируемым ценам, устанавливаемым полномочным органом.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу о взыскании основного долга по договору аренды земельного участка и пеней за просрочку исполнения обязательства.

Как следовало из материалов дела, сторонами заключен договор аренды земельного участка для размещения клубного центра. Договор зарегистрирован. Удовлетворяя требования истца в части взыскания с ОАО основного долга по договору в меньшем размере, чем это было заявлено в исковых требованиях, арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии государственной регистрации изменений существенного условия договора – размера арендной платы, и исходил из цены, указанной в договоре.

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение изменил, сославшись на пункт 1 статьи 424 ГК РФ. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (статья 21 Закона «О плате за землю»).

В соответствии с условиями договора размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке ежегодно в связи с решениями органов местного самоуправления или государственной власти РФ, централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшения арендной платы или полного освобождения от нее).

Постановлением мэра города установлен иной размер базовых ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в территориально-экономической оценочной зоне города и относящимися к муниципальной собственности.

Арендодатель уведомил арендатора об изменении базовой ставки арендной платы. По мнению арбитражного суда апелляционной инстанции, изменение договора в части арендной платы не подлежало государственной регистрации. При изложенных обстоятельствах иски подлежат удовлетворению в заявленной истцом сумме долга (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2008 по делу № А38-2704/2007-21-25).

2. Порядок определения размера платы за пользование земельным участком после заключения договора аренды может быть применён лишь в результате внесения изменений в действующий договор по соглашению сторон.

Арендодатель обратился с иском к потребителю гаражно-строительного кооператива о взыскании основного долга по арендной плате и указал, что размер арендной платы определен им на основании пункта 4 Порядка определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования, утвержденного постановлением главы администрации города.

Арбитражный суд, отказывая в иске, признал расчет арендной платы необоснованным по следующим правовым причинам.

В договоре аренды определен порядок расчета годовой арендной платы за пользование земельным участком, по условиям которого размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы. В случае изменения ставки арендной платы арендодатель извещает арендатора письмом, которое является неотъемлемой частью договора.

Однако истец увеличил арендную плату не в связи с изменением его ставки, что допустимо договором, а изменил сам порядок определения размера платы за пользование земельным участком.

По правилам статей 450, 452 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено кодексом, другими законами или договором.

Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Из условий договора аренды следовало, что его изменения и дополнения действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме. Такое соглашение представлено не было, что позволило сделать вывод об отсутствии правовых оснований для увеличения размера арендной платы. (Дело № А38-1814/2007-16-160).

3. В другом случае арбитражный суд удовлетворил требование муниципального образования по аналогичному делу, поскольку сторонами договора аренды земельного участка было согласовано, что размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы (**порядка определения размера арендной платы**). В случае изменения ставки арендной платы арендодатель извещает арендатора письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, принимается и исполняется арендатором в бесспорном порядке. Начисление арендной платы по измененным ставкам производится с момента принятия соответствующего нормативно-правового акта об изменении ставки арендной платы.

Исходя из смысла указанного пункта договора аренды, арбитражным судом был сделан вывод о том, что **право арендодателя требовать от арендатора внесения арендных платежей в новом размере** и корреспондирующая этому праву обязанность арендатора оплачивать аренду имущества в ином размере возникают **при условии предварительного письменного извещения арендатора** об изменении арендной платы на основании изменений в нормативно-правовых актах федерального, областного или местного уровня путем вручения арендодателем соответствующего расчета арендатору. Данная правовая позиция подтверждена постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2008, принятым по рассмотренному Арбитражным судом Республики Марий Эл делу № А38-3292/2007-2-251.

4. Если договором аренды земельного участка предусмотрена возможность одностороннего изменения арендодателем арендной платы и принятия нового порядка определения размера арендной платы, то арбитражный суд отказывает в иске о внесении изменения в договор об увеличении арендной платы.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о внесении изменений в договор аренды земельного участка в связи с утверждением нового порядка определения размера арендной платы и с целью ее увеличения на основании оценки рыночной стоимости годового размера арендной платы земельных участков.

Иск обоснован указанием на возможность изменения договора аренды по правилам статей 450 и 614 ГК РФ.

Арбитражный суд в иске отказал, поскольку договор аренды земельного участка содержал определенное условие о возможности изменения арендной платы в одностороннем внесудебном порядке. Согласно условиям договора «размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы. В случае изменения ставки арендной платы арендодатель извещает арендатора письмом, которое является неотъемлемой частью договора аренды, принимается и исполняется арендатором в бесспорном порядке».

Тем самым условие договора аренды устанавливало согласованную процедуру изменения размера арендной платы во внесудебном порядке в случае изменения базовой ставки арендной платы по требованию собственника земельного участка без обращения в арбитражный суд.

Поэтому арбитражный суд первой инстанции сделал вывод о том, что право истца не нарушено, иск лишен предмета, поскольку как изменение ставки арендной платы, так и принятие нового порядка определения размера арендной платы могут осуществляться арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке (Дело № А38-2428/2009).

3. Споры о расторжении договора аренды

1. В удовлетворении иска о расторжении договора аренды земельного участка отказано в связи с недоказанностью нецелевого использования земельного участка.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о расторжении договора аренды и возврате земельного участка на основании статей 309, 452, 619, 622 ГК РФ, статей 22, 46 Земельного кодекса РФ, поскольку ответчик использует земельный участок не по целевому назначению.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл требования удовлетворены. Факт использования земельного участка не для ведения производственной деятельности, а под размещение функционирующей платной стоянки признан доказанным материалами административного дела и актом обследования земельного участка, что существенно нарушило условия договора аренды и стало основанием для досрочного его расторжения и возврата арендуемого имущества.

Арбитражный суд апелляционной инстанции отменил решение и в удовлетворении иска отказал из-за недоказанности нецелевого использования земельного участка. По его мнению, предметом деятельности общества является перевозка грузов и другие виды деятельности, поэтому организация автостоянки на земельном участке нельзя расценить как нарушение целевого использования земельного участка.

Оценивая в качестве доказательства постановление о назначении административного наказания по статье 8.8 КоАП РФ, арбитражный суд апелляционной инстанции отметил, что в нем отсутствуют данные о периоде правонарушения, площадь земельного участка не соответствует площади указанной в договоре, отсутствовал кадастровый номер. Из приложенных к акту обследования земельного участка фотоснимков (фотокопий) не представляется возможным установить, что на них зафиксирован именно спорный земельный участок. Документального подтверждения функционирования на земельном участке платной автостоянки не представлено.

Арбитражный суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции. Изложенная позиция отражена в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 16.04.2009, постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 13.01.2009, принятыми по рассмотренному Арбитражным судом Республики Марий Эл делу № А38-1629/2008-3-172.

2. Расторжение договора судом по требованию одной из сторон может быть реализовано только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и требования о расторжении договора.

Арбитражный суд Республики Марий Эл иск удовлетворил, расторг договор аренды земельного участка с момента вступления решения арбитражного суда в законную силу и обязал ответчика освободить и передать истцу спорный земельный участок по акту приема-передачи в течение месяца с момента вступления в силу решения. Суд пришел к выводу о существенных нарушениях условий договора аренды, выразившихся в неосвоении земельного участка. Истцом были представлены доказательства того, что в течение трех лет арендатор не приступил к освоению земельного участка в целях использования его по назначению. Объективные причины, которые исключили возможность начала использования земельного участка, арбитражным судом не установлены.

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции отменил и указал, что истцом не был соблюден обязательный досудебный порядок при расторжении договора аренды земельного участка (пункт 2 статьи 452, часть 3 статьи 619 ГК РФ). В претензии, направленной в адрес ответчика, содержалось предложение о расторжении договора аренды в связи с нарушением арендатором условий договора. Однако в претензии, вопреки требованиям части 3 статьи 619 ГК РФ, не содержалось предупреждения о необходимости исполнения ответчиком обязательств в конкретный разумный срок. На основании изложенного суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что исковые требования подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 2 части 1 статьи 148 АПК РФ. Суд кассационной инстанции постановление апелляционного суда оставил без изменения (Дело № А38-8048/2012).

3. Введение в отношении арендатора процедуры конкурсного производства не лишает арендодателя права на расторжение договора аренды.

Довод ответчика о том, что в случае расторжения договора аренды будут нарушены и ущемлены права кредиторов арендатора, поскольку право аренды является конкурсной массой в деле о банкротстве и подлежит продаже в порядке статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», отклонен арбитражным судом как необоснованный. Включение права аренды земельного участка в конкурсную массу не лишает собственника имущества права расторгнуть договор в соответствии с пунктом 3 статьи 619 и пунктом 2 статьи 450 ГК РФ. Более того, перечень оснований для прекращения аренды земельного участка и случаи, при которых прекращение аренды не допускается, содержатся в статье 46 ЗК РФ. Между тем названная норма не устанавливает запрет на прекращение арендных правоотношений по основанию, приведенному ответчиком. Не установлен такой запрет также и Законом о банкротстве (Дело № А38-6071/2013).

4. Споры о взыскании арендной платы, в том числе за публичные земли, и о возврате земельного участка

1. Отсутствие надлежащим образом оформленного договора аренды влечет взыскание **неосновательного обогащения вместо арендной платы** за пользование земельным участком с лица, которое фактически пользовалось земельным участком.

2. **Иск о возвращении земельного участка до истечения трехмесячного срока может быть расценен как выраженный арендодателем отказ от договора аренды.**

Поскольку на момент рассмотрения спора срок предупреждения превышен, ответчик пользовался земельным участком без законных оснований, арбитражный суд вправе принять решение о возложении на ответчика принудительной обязанности по возвращению собственнику земельного участка.

Арендодатель земельного участка обратился с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю о возвращении арендованного земельного участка.

Ответчик мотивировал свои возражения вручением ему уведомления арендодателя о прекращении договора после даты окончания действия договора и предложил считать его возобновленным на неопределенный срок.

Арбитражный суд исковые требования удовлетворил по следующим правовым основаниям.

В силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

Собственник земельного участка в лице органа местного самоуправления направил почтой в адрес арендатора уведомление о прекращении договора аренды с требованием возвратить земельный участок. Однако заказное письмо органом почтовой связи вручено индивидуальному предпринимателю под роспись только после истечения действия договора. Тем самым несвоевременное, за пределами срока действия договора извещение арендатора не могло стать основанием для немедленного прекращения договора аренды земельного участка.

Исходя из пункта 2 статьи 621, статьи 610 ГК РФ, арбитражный суд признал договор аренды земельного участка возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Однако по смыслу пункта 2 статьи 610 ГК РФ каждая из сторон договора, заключенного на неопределенный срок, вправе отказаться от него в любое время, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Из содержания уведомления истца, полученного индивидуальным предпринимателем под роспись, прямо следовало, что арендодатель заявил о намерении прекратить договорные отношения с ответчиком по истечении срока действия договора аренды.

Несмотря на преждевременное предъявление иска, на день принятия судебного акта предусмотренный статьей 610 ГК РФ трехмесячный срок предупреждения истек, поэтому в результате отказа собственника договор аренды земельного участка арбитражный суд признал прекращенным.

Изложенная позиция отражена в постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2008, принятом по рассмотренному Арбитражным судом Республики Марий Эл делу № А38-2697/2007-16-232.

3. Достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы свидетельствует о согласии арендатора оплатить фактическое использование земельного участка на условиях, предусмотренных договором аренды.

Министерство государственного имущества обратилось в арбитражный суд первой инстанции с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя основного долга по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Решением суда иски требования удовлетворены.

Мнение ответчика о том, что арендодатель неправомерно предъявил требование о взыскании платы за период с января по май 2005 года, поскольку объект аренды был передан арендатору лишь 24 мая 2005 года, признано судом ошибочным по следующим основаниям.

Министерство государственного имущества и предприниматель 24 мая 2005 года заключили договор аренды земельного участка и соглашением сторон установили срок договора с 01 января 2005 года по 31 мая 2005 года.

В силу пункта 2 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключённого ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Поскольку фактические правоотношения существовали до даты заключения договора, арбитражный суд удовлетворил иск (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-1888-10/200-2006).

4. Создание третьим лицом препятствий в пользовании арендованным имуществом не является обстоятельством, которое освобождает от ответственности за нарушение договорного обязательства по внесению арендной платы.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании долга по арендной плате, пеней, о досрочном расторжении договора аренды земельного участка и о возвращении арендованного имущества.

Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования в части взыскания основного долга по арендной плате и неустойки удовлетворены частично в связи с применением срока исковой давности по заявлению ответчика. Кроме того, удовлетворены требования о расторжении договора аренды и об обязанности ответчика возвратить истцу земельный участок по передаточному акту.

Возражая против иска, ответчик указывал, что подлежит применению пункт 4 статьи 614 ГК РФ, согласно которому арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. По мнению ответчика, истец как арендодатель не обеспечил предусмотренные договором условия пользования арендованным земельным участком.

При принятии судебного акта арбитражный суд исходил из того, что обществом не подтверждено отсутствие у него возможности пользоваться арендованным участком в спорный период по вине арендодателя, не доказано совершение истцом каких-либо действий, направленных на изъятие земельного участка.

Апелляционный суд согласился с позицией арбитражного суда первой инстанции (Дело №А38-1311/2009).

5. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не препятствует распоряжению ими.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком.

По мнению истца, договор аренды земельного участка является незаключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации. Поэтому ответчик неосновательно обогатился в результате незаконного владения земельным участком, что доказано передаточным актом.

Ответчик указал, что он изначально был лишен возможности пользоваться земельным участком, так как истцом не зарегистрировано право собственности на спорный земельный участок.

Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено.

Довод ответчика о том, что комитет не обладает правом собственности на земельный участок, отклонен на основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов РФ, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти РФ.

Апелляционный суд согласился с позицией арбитражного суда первой инстанции (Дело №А38-5416/2008).

6. Иск о взыскании арендной платы и процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворен, поскольку передача земельного участка в субаренду и получение согласия арендодателя на передачу его имущества в субаренду другим лицам доказаны.

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании долга по арендной плате и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Руководствуясь статьями 309, 395, 606, 614, 615 ГК РФ, статьями 22, 42 и 65 Земельного кодекса РФ, арбитражный суд удовлетворил иск.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ответчик обратился в апелляционный суд с жалобой. Доводы сводились к тому, что договор субаренды в силу части 2 статьи 618 ГК РФ является ничтожной сделкой, поскольку собственник земельного участка отозвал у арендатора свое согласие на передачу арендатором спорного имущества в субаренду.

Арбитражный суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения в силу следующего.

Из материалов дела следовало и было доказано, что требования к форме договора аренды соблюдены, все существенные условия договора согласованы, в связи с чем договор субаренды в силу статей 154, 432, 433 ГК РФ является заключенным. На момент передачи земли в субаренду согласие собственника было получено. Таким образом, последующий отзыв собственником согласия на передачу имущества в субаренду не повлек признания спорного договора субаренды земельного участка ничтожным.

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

Российская Федерация обратилась с исковым заявлением о взыскании с общества основного долга и договорной неустойки и о досрочном расторжении договора аренды земельного участка.

Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме, при этом суд исходил из преюдициального значения для дела решения арбитражного суда, которым с ответчика в пользу истца взыскан долг за арендную плату за предыдущий период. Решение суда первой инстанции вступило в законную силу.

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции отменил, в удовлетворении иска отказал, сославшись на дополнительные доказательства, представленные ответчиком в ходе разбирательства дела в суде апелляционной инстанции. Согласно указанным документам земельный участок, являющийся предметом договора аренды, был преобразован и разделен на несколько вновь образованных земельных участков **до заключения действующего договора аренды**. Тем самым на момент заключения спорного договора земельный участок прекратил свое существование и не мог являться объектом гражданско-правовых отношений. При отсутствии между сторонами договорных правоотношений требование о взыскании арендной платы и договорной неустойки, а также требование о расторжении договора аренды земельного участка удовлетворению не подлежат.

По мнению суда апелляционной инстанции, решение арбитражного суда первой инстанции, которым с ответчика в пользу истца взыскан долг за арендную плату за предыдущий период, не имеет преюдициального значения, поскольку при рассмотрении дела установлены **новые** обстоятельства. Суд кассационной инстанции постановление Первого арбитражного апелляционного суда оставил без изменения (Дело № А38-3627/2010).

8. 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, имеющим 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 исковым заявлением к товариществу собственников жилья о взыскании основного долга по арендной плате и договорной неустойки.

Решением арбитражный суд удовлетворил исковые требования.

Товарищество собственников жилья обратилось в апелляционный суд с жалобой, в которой указал 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.

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

9. В удовлетворении иска об освобождении земельного участка и передаче его по акту приема-передачи отказано, поскольку арендатор не получал уведомления арендодателя об одностороннем отказе от договора аренды.

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с производственного кооператива основного долга по арендной плате, процентов за пользование чужими денежными средствами, об обязанности освободить земельный участок и передать его по акту приема-передачи.

В исковом заявлении изложены доводы о нарушении должником условий договора аренды земельного участка о сроке внесения арендной платы, а также о прекращении заключенного на неопределенный срок договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя и об уклонении ответчика от исполнения обязанности по возвращению арендованного земельного участка во владение собственника.

Арбитражный суд удовлетворил требование истца в полном объеме. В решении указано, что договор аренды прекращен по инициативе арендодателя, поскольку по смыслу пункта 2 статьи 610 ГК РФ каждая из сторон договора, заключенного на неопределенный срок, вправе отказаться от него в любое время, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца. В договоре согласован срок для предупреждения о расторжении договора – 1 месяц. Истец сообщил ответчику о расторжении договора аренды через один месяц с момента получения уведомления и предложил освободить земельный участок, передав его по акту приема-передачи. Уведомление направлено по адресу, указанному в договоре аренды и подтвержденному выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, однако получено кооперативом не было. Письмо возвращено с отметкой об отсутствии адресата по указанному адресу.

Истец повторно направил в адрес ответчика уведомление о расторжении договора, которое также было возвращено почтовой службой без вручения. Арбитражный суд сделал вывод о том, что истец со своей стороны принял все надлежащие меры, которые гарантировали бы получение ответчиком (арендатором) письменного уведомления о расторжении договора аренды и возвращении земельного участка. Тем самым истец как арендодатель надлежащим образом реализовал свое право в одностороннем порядке отказаться от заключенного договора аренды. При этом им соблюдены требования гражданского законодательства об уведомлении арендатора.

Арбитражный суд апелляционной инстанции оставил в силе судебный акт. Однако суд кассационной инстанции отменил решение в части удовлетворения требований об обязанности освободить арендованный земельный участок и передать его арендодателю. При этом суд кассационной инстанции указал, что само по себе направление письменного уведомления об отказе от исполнения договора не является основанием для вывода о безусловном наступлении указанных правовых последствий. Лицо, состоящее в договорных отношениях с другим лицом, не может предполагать о прекращении этих отношений по правилам пункта 3 статьи 450 ГК РФ до тех пор, пока оно не будет проинформировано об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки, а потому договорные отношения считаются прекращенными с момента доставки соответствующего уведомления. Следовательно, раз ответчиком не было фактически получено уведомление о прекращении договора аренды, то основания для удовлетворения требований об освобождении и возврате земельного участка отсутствуют. (Дело № А38-2447/2010).

10. Фактическая передача нежилых помещений новым собственникам до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не повлекла изменение обязательств, возникших из договора аренды земельного участка.

Арбитражный суд Республики Марий Эл искивые требования удовлетворил частично, взыскал с ответчика основной долг и договорную неустойку исходя из представленного ответчиком расчета. В остальной части иска отказал. При этом арбитражный суд указал на то, что, поскольку при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, то в силу прямого указания закона, принимая тем самым права и обязанности арендатора земельного участка, прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде земельного участка. При этом договор аренды земельного участка не прекращает своего действия, он продолжает регулировать отношения по пользованию земельным участком уже с новым собственником недвижимости.

Фактическая передача нежилых помещений в возведенном ответчиком здании магазина состоялась 18.08.2011, право собственности инвесторов зарегистрировано в различные сроки. Тем самым фактическое использование объекта недвижимости и соответствующей ему части земельного участка инвесторы получили с момента передачи им нежилых помещений.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что с момента передачи инвесторам нежилых помещений в здании магазина к ним перешло право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и у ответчика и, соответственно, обязанность оплачивать пользование землей. Поскольку соарендаторами земельного участка в связи с покупкой нежилых помещений в здании магазина стали собственники этих помещений, арбитражный суд считает обоснованным и законным расчет размера арендной платы, составленный ответчиком пропорционально его доле нежилых помещений в здании магазина, составляющей 45,65 % от общей площади здания.

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции изменил, иски удовлетворил полностью. Суд апелляционной инстанции указал, что 18.08.2011 нежилые помещения в здании магазина были переданы инвесторам по актам приема-передачи, при этом право собственности инвесторов зарегистрировано позднее в различные сроки. Тем самым покупатели объектов недвижимости, находящихся на спорном земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретают право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, необходимым для их использования, на праве аренды в силу закона.

Таким образом, фактическая передача ответчиком указанных нежилых помещений новым собственникам до момента государственной регистрации перехода права собственности на данное недвижимое имущество не повлекла изменение обязательств ответчика, возникших из договора аренды.

С момента государственной регистрации за покупателями права собственности на нежилые помещения, договор аренды земельного участка вследствие отчуждения арендатором находящегося на земельном участке здания магазина новым собственникам трансформировался в договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (Дело № А38-6704/2012)

11. Соглашение о расторжении договора, в котором размер долга и период задолженности в соглашении не указаны, не может являться признанием суммы долга со стороны арендатора и основанием для перерыва течения срока исковой давности.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл иск о взыскании долга по арендной плате удовлетворен в полном объеме.

Отказывая в применении заявления о пропуске срока исковой давности, арбитражный суд указал, что заключение соглашения о расторжении договора аренды земельного участка следует считать прерыванием течения срока исковой давности в связи с признанием арендатором задолженности.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, изменяя решение арбитражного суда первой инстанции, сделал вывод о том, что отказ в применении положений об исковой давности необоснован, вывод суда о признании ответчиком задолженности путем подписания дополнительного соглашения ошибочен, поскольку дополнительное соглашение не свидетельствует о признании индивидуальным предпринимателем долга. Из текста дополнительного соглашения следует, что стороны решили расторгнуть договор аренды земельного участка. С момента подписания соглашения обязательства сторон по договору аренды земельного участка прекращаются, за исключением обязательства арендатора по уплате задолженности по арендной плате. При этом из текста соглашения о расторжении договора неизвестно, какая сумма задолженности имелась на момент подписания соглашения, за какой период. Указание на начисление арендной платы до момента заключения соглашения не означает наличия задолженности по арендной плате.

Таким образом, поскольку размер долга и период задолженности в соглашении не указаны, данное соглашение не может являться признанием суммы долга со стороны арендатора и основанием для прерывания срока исковой давности. Тем самым арбитражный суд пришел к выводу о том, что имеются основания для применения срока исковой давности. Применив нормы о сроке исковой давности, суд апелляционной инстанции удовлетворил требования частично (Дело № А38-2423/2013).

12. Исходя из пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы не может быть ниже указанного в законе размера, однако максимальные значения названным нормативным актом не ограничены.

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с общества основного долга по арендной плате и неустойки.

Арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о наличии у ответчика задолженности за предъявленный период.

Арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в иске и указал, что публичное образование не могло установить размер арендной платы за спорный земельный участок свыше 2,5% и 5% от их кадастровой стоимости в силу положений Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Окружной суд счел данный вывод апелляционной инстанции ошибочным в силу следующего.

В соответствии с частью 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Согласно постановлению Правительства РФ 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» основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ.

Материалами дела подтверждено, что земельный участок относится к ведению органов местного самоуправления, в связи с чем Постановление № 582 применимо к нему в части принципов определения арендной платы.

Суд апелляционной инстанции признал принцип запрета необоснованных предпочтений и указал, что арендные платежи за спорный земельный участок не могут быть выше платы за федеральные земли, размер которой определен на основании Постановления № 582. В нем не установлен порядок расчета арендной платы за пользование аналогичными земельными участками.

В силу пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается: в размере не менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка; в размере не менее пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Поэтому размер платы не может быть ниже указанного размера, однако максимальные значения приведенным нормативным актом не ограничены. Тем самым суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о том, что размер арендной платы должен определяться в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.05.2005 № 64 «О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Йошкар-Ола».

В данном случае размер арендной платы, определенный на основании указанного постановления, не ниже 5% от кадастровой стоимости, в связи с чем выводы суда апелляционной инстанции о необходимости отказа в удовлетворении иска являются ошибочными.

При таких обстоятельствах постановление апелляционного суда кассацией в этой части отменено как принятое при неправильном применении норм материального права (Дело № А38-1496/2013).

13. Земельный участок под многоквартирным домом, сформированный после введения в действие Жилищного кодекса РФ, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в силу закона с момента проведения его государственного кадастрового учета, поэтому начисление арендной платы после указанного момента неправомерно.

Арбитражный суд отказал в иске о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка, установив, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с принадлежащим ответчику нежилым помещением в нем, сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет после введения в действие Жилищного кодекса РФ. Следовательно, с этого момента земельный участок перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, с указанной даты муниципальное образование не обладало полномочиями по распоряжению спорным земельным участком, и договор аренды земельного участка прекратил свое действие. (Дела № А38-4271/2010, А38-2689/2012).

14. В другом деле арбитражный суд отказал во взыскании арендной платы, поскольку **договор аренды земельного участка является недействительной гражданско-правовой сделкой**, поскольку у муниципального образования отсутствовали полномочия по распоряжению спорным земельным участком и его действия противоречили статье 608 ГК РФ.

Так, 25.02.2009 был сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет участок под многоквартирным домом. На основании заявления представителя муниципального образования от 20.04.2009 данный земельный участок разделен на два участка, которые были поставлены на кадастровый учет 03.06.2009. При этом истцом в пользование ответчику был передан один из вновь образованных земельных участков. Поэтому с 25 февраля 2009 года в силу ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» муниципальное образование не обладало полномочиями по распоряжению указанным земельным участком под многоквартирным жилым домом, в том числе по его разделу и передаче в аренду (Дело № А38-884/2011).

15. С момента прекращения договора арендодатель не вправе руководствоваться его условиями о сроке внесения арендной платы.

Решением арбитражного суда отказано во взыскании арендной платы в связи с заявлением арендатора о пропуске срока исковой давности.

При этом суждение истца о необходимости исчисления срока исполнения обязательства по внесению арендной платы за 3 квартал 2009 года до 25 сентября 2009 года, как это предусмотрено договором аренды, несмотря на его расторжение, и соответственно исчисления срока исковой давности с 26 сентября 2009 года признано ошибочным.

Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Из содержания пункта 3 статьи 453 ГК РФ следует, что в случае расторжения договора обязательства считаются прекращенными с момента заключения сторонами соглашения о расторжении договора, если иное не вытекает из этого соглашения.

Договор аренды соглашением сторон расторгнут 10 июля 2009 года. Тем самым с момента прекращения договора арендодатель не вправе руководствоваться условиями прекращенного договора аренды. Следовательно, денежное обязательство по внесению арендной платы за 3 квартал 2009 года считается наступившим и подлежащим исполнению с момента расторжения договора. Иной срок внесения платы за 3 квартал 2009 года сторонами не согласован. Поэтому по смыслу статьи 314 ГК РФ с учетом характера обязательства и его прекращения обязанность внести арендную плату за период с 1 по 9 июля 2009 года возникла у арендатора немедленно. Таким образом, применительно к статье 200 ГК РФ начало течения срока исковой давности начинается с 13 июля 2009 года (11 и 12 июля 2009 года – выходные дни), которое закончилось, как указано выше, 13 июля 2012 года. (Дело № А38-5822/2012).

16. Прохождение специальной процедуры предоставления земельного участка предполагает применение определенного способа исчисления арендной платы.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к Российской Федерации о взыскании неосновательного обогащения. Истец указал, что им подписан договор аренды земельного участка с соблюдением процедуры предварительного согласования места размещения. Размер арендной платы определялся исходя из ставки земельного налога с применением коэффициентов. Ответчик в одностороннем порядке сообщил об увеличении арендной платы, применив установленную независимым оценщиком рыночную стоимость права аренды.

Размер арендной платы должен определяться в соответствии с абзацем 2 пункта «д» части 3 «Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации», утв. постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

Согласно названной норме арендная плата в спорном случае определяется в размере 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка. Полученные ответчиком денежные средства, превышающие названную сумму, истец квалифицировал в качестве неосновательного обогащения и просил взыскать его с ответчика.

Арбитражный суд решением, оставленным без изменения Первым арбитражным апелляционным судом, иск удовлетворил, признав начисление арендной платы исходя из рыночной стоимости права аренды произведенным без каких-либо законных оснований (Дело № А38-4693/2012).

17. В связи с недоказанностью фактического пользования земельным участком в удовлетворении иска о взыскании арендной платы отказано.

Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с общества неосновательного обогащения, составляющего стоимость пользования земельным участком.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляции, в удовлетворении иска отказано.

Исследовав представленные сторонами доказательства (акт выбора земельного участка, схему размещения земельного участка, кадастровый паспорт, акт приёма-передачи земельного участка, переписку ответчика по вопросу согласования строительства на спорном участке), арбитражный суд пришел к выводу о недоказанности фактического пользования и владения земельным участком.

Так, акт выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта строительства подтверждает лишь результаты выбора земельного участка (пункт 5 статьи 31 ЗК РФ). Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства, а также основанием установления границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами. Тем самым названные истцом в качестве доказательств акт выбора земельного участка, схема размещения земельного участка и кадастровый паспорт подтверждают лишь факт соблюдения порядка предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (пункт 5 статьи 30 ЗК РФ).

Акт приема-передачи также не признан достоверным и убедительным доказательством фактического владения и пользования ответчиком спорным земельным участком, поскольку подписан неуполномоченным на то лицом. Арбитражным судом на основании сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ, было установлено, что данный акт, как и договор аренды земельного участка, подписаны лицом, полномочия которого как директора общества прекратились до подписания договора.

Доверенность на предоставление ему права подписи таких документов также отсутствовала, что позволило суду сделать вывод об отсутствии у него полномочий действовать от имени общества.

Кроме того, в материалах дела имелся акт обследования земельного участка, составленный специалистами Комитета по управлению муниципальным имуществом, который опровергал утверждение истца о том, что ответчик фактически пользовался спорным земельным участком. Из содержания данного акта следовало, что земельный участок не осваивается, на его территории строительство не ведётся. К акту обследования приложены фототаблицы, исследование и оценка которых позволяет заключить, что территория спорного земельного участка используется жителями города Йошкар-Олы для прохода к близлежащим домам. Тем самым утверждение истца о том, что ответчик владеет и пользуется этим земельным участком, признано судом необоснованным (Дело № А38-6498/2012).

18. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок (Дело № А38-8211/2012).

19. Неиспользование земельного участка по назначению в соответствии с условиями договора не является основанием для освобождения ответчика от обязанности по внесению арендной платы (Дела № А38-3648/2013, А38-3649/2013).

20. Установление после введения в действие постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» или применение ранее установленных упомянутыми органами регулируемых ставок арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей жилищного строительства, исходя из рыночного размера годовой арендной платы на основании отчета независимого оценщика, не соответствует требованиям Земельного кодекса, Вводного закона к Земельному кодексу, принципам и правилам, установленным в Постановлении от 16.07.2009 № 582.

Муниципальное образование (арендодатель) и акционерное общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для размещения незавершенного строительством многоквартирного жилого дома.

В соответствии с условиями договора ежегодный размер платы за пользование участком рассчитывается исходя из **2,5 процента** от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объект строительства не введен в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора, и исходя из пяти процентов в случае, если объект строительства не введен в эксплуатацию по истечении трех лет с указанной даты. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем и беспорядном порядке с момента принятия соответствующего нормативно-правового акта об изменении ставки арендной платы или порядка определения размера арендной платы

Посчитав, что ответчик ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, истец обратился в арбитражный суд с иском о взыскании платы за пользование участком, исчислив ее размер в соответствии с постановлением главы администрации города Йошкар-Олы от 21.01.2005 № 64 «О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности или ведении муниципального образования «Город Йошкар-Ола» исходя из рыночной стоимости, определенной на основании отчета независимого оценщика.

Суды трех инстанций пришли к выводу об отсутствии у арендатора долга и отказали в удовлетворении иска.

Во исполнение требований статей 22 и 65 Земельного кодекса РФ Правительством Российской Федерации принято постановление 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».

Поскольку регулирование арендной платы за указанные земельные участки 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.

Исходя из указанного, с 04.08.2009, то есть с даты вступления в законную силу указанного постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, арендная плата по договору аренды должна исчисляться в соответствии с положениями утвержденных Правительством РФ Правил.

Размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.04.2012 № 15837/11, в настоящее время с учетом того, что жилищное строительство относится к социально значимым видам деятельности, в силу «г» и «д» пункта 3 Постановления № 582 арендная плата за земельные участки, предоставленные в установленном порядке под жилищное строительство без проведения торгов, в том числе по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, **не превышает двух процентов от кадастровой стоимости.**

Вопреки названным нормам права, изменение арендодателем способа определения размера арендной платы (на основании отчета независимого оценщика о размере рыночной годовой арендной платы) привело к существенному увеличению ее размера и нарушению разумного баланса частных и публичных интересов и принципа правовой определенности (Дело № А38-5134/2014).

21. В другом деле взыскано неосновательное обогащение в виде излишне уплаченной арендной платы за пользование земельным участком.

Земельный участок для строительства здания был предоставлен арендатору по договору без проведения торгов, с предварительным согласованием места размещения объекта. При этом прохождение специальной процедуры предоставления земельного участка предполагает применение определенного способа исчисления арендной платы, а размер регулируемой арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности.

Таким образом, арбитражные суды двух инстанций пришли к выводу о том, что применение арендодателем методики расчета арендной платы, исходя из рыночной стоимости земельного участка, не соответствует установленным законом правилам, а суждение истца о применении специального порядка исчисления арендной платы в отношении земельного участка является законным и обоснованным. **Арендная плата должна определяться в размере 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка** (Дело № А38-3137/2014 и др.).

22. Невозможность использования земельного участка, предоставленного для строительства, по независящим от арендатора причинам, является основанием для освобождения от внесения арендной платы.

Из материалов дела следовало, что земельный участок был предоставлен для осуществления арендатором строительства общественного здания многофункционального назначения.

Между тем, поскольку на месте проведения строительных работ были обнаружены погребения, арендатору было выдано предписание о приостановлении работ на данном участке и принятии мер по обеспечению его сохранности. В связи с обнаружением на земельном участке предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, Центр археолого-этнографических исследований производил раскопки на месте предполагаемого строительства. Тем самым наличие на земельном участке исторических захоронений и проведение археологических раскопок препятствовали арендатору в осуществлении его права использовать земельный участок по назначению, а именно для осуществления строительства. Следовательно, у общества не возникло обязанности по внесению арендной платы за период, в течение которого производились археологические раскопки, поскольку невозможность использования арендуемого участка была обусловлена не виной арендатора, а независящими от него причинами (Дело № А38-3650/2013).

23. Установленная по результатам торгов в форме аукциона арендная плата не может произвольно в одностороннем порядке изменяться арендодателем.

Решением арбитражного суда требование муниципального образования о взыскании долга по арендной плате было удовлетворено частично.

Из материалов дела следовало, что размер арендной платы был увеличен истцом на основании отчета об оценке стоимости права аренды, о чем истец уведомил арендатора.

Между тем одностороннее изменение условий заключенного на торгах договора аренды признано противоречащим гражданскому законодательству.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила). Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в Постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящиеся в муниципальной собственности земельные участки.

Согласно пункту 4 Правил в случае, если земельный участок предоставлен в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном ЗК РФ. Такой порядок сторонами был соблюден. Тем самым арендная плата определена в размере свободной рыночной цены, поскольку установлена по результатам торгов в форме аукциона. По этой причине она не может произвольно в одностороннем порядке изменяться арендодателем.

В силу пункта 8 Правил при заключении договора аренды земельного участка предусматриваются случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком.

При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Следовательно, арендодатель не вправе пересматривать размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка по правилам аукциона, иным способом, кроме увеличения суммы годовой платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Тем самым истцом неправомерно вопреки указанным Правилам в одностороннем порядке был изменен размер арендной платы за пользование земельным участком на основании отчета об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы, выполненного независимым оценщиком. Поэтому арендная плата подлежит исчислению на основании договора аренды (Дело № А38-2366/2014).

24. Обязательство по внесению арендных платежей лежит на арендаторе до момента государственной регистрации собственником права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании долга по арендной плате.

Ответчик иск не признал и указал, что заключенный с истцом договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, досрочно расторгнут по обоюдному соглашению сторон в связи с окончанием строительства и вводом объекта в эксплуатацию.

Удовлетворяя иск, арбитражные суды первой, апелляционной и кассационной инстанций исходили из следующего.

Соглашением о расторжении договора стороны установили, что до момента государственной регистрации права собственности хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме сохраняется обязательство по внесению арендной платы за земельный участок согласно договору аренды. Тем самым при заключении соглашения о расторжении договора стороны достигли нового соглашения об урегулировании обязательств до момента государственной регистрации права собственности хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Арбитражные суды пришли к выводу, что данное соглашение является самостоятельным соглашением, к нему применяются общие нормы об обязательствах. Оно не противоречит положениям статьи 622 ГК РФ, согласно которым при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Доказательств того, что после расторжения договора аренды земельный участок был возвращен публично-правовому образованию по акту приема-передачи в материалы дела не было представлено, передаточный акт на спорный земельный участок составлен не был, это обстоятельство не опровергалось и самим ответчиком.

Толкование условий соглашения о расторжении договора аренды позволило судам достаточно определенно установить, что общество приняло на себя обязательство по внесению платы за пользование земельным участком за период после расторжения договора.

Тем самым стороны достигли соглашения о расторжении договора аренды и с определенной в нем даты он считается расторгнутым, однако обязанность по внесению арендатором арендной платы сохранялась до момента регистрации права собственности первого собственника помещения в многоквартирном доме.

Такое определение периода внесения платы за пользование земельным участком соответствует статьям 36 ЖК РФ, пункту 2 статьи 23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статье 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснениям, содержащимся 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», в силу которых с момента 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 (Дело № А38-2087/2014).

25. В другом деле арбитражным судом признано, что с момента регистрации права собственности первого лица на помещение в многоквартирном доме в общую долевую собственность собственников помещений данного многоквартирного дома **перешла часть земельного участка**, на которой введена в эксплуатацию первая очередь строительства многоквартирного жилого дома, и у истца в соответствии со статьями 209, 608 ГК РФ прекратилось право на взыскание с ответчика арендной платы за пользование этой частью земельного участка.

Оставшаяся часть земельного участка была занята объектами незавершенного строительства, право собственности на которые у арендатора земельного участка прекратилось в связи с реализацией данного имущества на торгах.

При отсутствии доказательств факта пользования арендатором спорным земельным участком в заявленный период суды трех инстанций сочли не подлежащим удовлетворению требование об оплате такого пользования, а потому отказали в удовлетворении иска (Дело № А38-2712/2013).

26. Истец уменьшил с даты государственной регистрации права собственности первым владельцем размер арендованного земельного участка на площадь застройки первой очереди строительства многоквартирного жилого дома в связи с вводом ее в эксплуатацию.

Так, земельный участок был предоставлен ответчику в аренду с целью строительства одного объекта – многоквартирного жилого дома, имеющего зону благоустройства, детских площадок, автостоянок, спортивных, бельевых, хозяйственных площадок. Строительство объекта велось в несколько этапов, однако, на день рассмотрения спора был завершен лишь первый этап строительства. Тем самым цель, для достижения которой был предоставлен земельный участок, ответчиком не была достигнута. После ввода в эксплуатацию первой блок-секции арендатор не проводил размежевание земельного участка, следовательно, его индивидуально-определенные признаки, указанные в договоре, не были изменены в установленном законом порядке, в том числе и площадь земельного участка. Однако истец по своей инициативе ограничил требование по взысканию арендной платы, уменьшив площадь земельного участка на площадь застройки первого этапа строительства.

При этом ответчик полагал, что земельный участок, прилегающий к сданной в эксплуатацию блок-секции и предназначенный для ее использования, также подлежал исключению из общей площади земельного участка, на которую была начислена арендная плата. Между тем на день рассмотрения спора работы по благоустройству прилегающей территории ответчиком не были завершены, что свидетельствовало о фактическом использовании им спорной части земельного участка. Арендная плата судом взыскана по расчету истца. (Дело № А38-3870/2014).

27. Факт снятия земельного участка с кадастрового учета не является препятствием для возвращения арендованного имущества.

Арбитражный суд признал несостоятельным довод ответчика об отсутствии оснований для внесения арендных платежей в связи со снятием земельного участка с кадастрового учета.

В соответствии со статьей 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.09.2011 №3413/11 по делу № А56-7754/2009, **образование нового земельного участка не прекращает существования прежнего земельного участка как природного объекта.**

Таким образом, факт снятия спорного земельного участка с кадастрового учета не является препятствием для возвращения ответчиком арендованного имущества путем его освобождения, а также для взимания арендной платы за использование земли.

Доказательства того, что после снятия земельного участка с государственного кадастрового учета ответчик прекратил его использование и освободил земельный участок, передав его в установленном порядке арендодателю, в дело не представлены.

Согласно пункту 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Законом не предусмотрено автоматическое прекращение договора аренды в связи со снятием земельного участка с кадастрового учета. При этом отсутствовали доказательства того, что истец утратил право распоряжаться используемым ответчиком земельным участком и требовать внесения платы за его использование (Дело А38-2361/2014).

28. Для применения льготного размера арендной платы арендатору следует доказать наличие у него на момент заключения договора аренды права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, а также тот факт, что договор заключен именно в порядке переоформления указанного права.

Возражая против размера арендной платы, арендатор утверждал, что к нему применяется подпункт «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, которым установлен **предельный размер арендной платы – 2% от кадастровой стоимости** в отношении земельных участков, право аренды на которые переоформлено в соответствии с земельным законодательством РФ.

Между тем представленные в дело доказательства не свидетельствовали о заключении договора аренды земельного участка в порядке переоформления права бессрочного (постоянного) пользования. Напротив, из документов усматривалось, что таким правом обладал первоначальный собственник объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, именно ему было выдано свидетельство на право бессрочного (постоянного) пользования землей и в дальнейшем с ним был заключен договор аренды в порядке переоформления права бессрочного (постоянного) пользования. Ответчик как последующий собственник объектов недвижимости и арендатор земельного участка не обладал правом бессрочного пользования земельным участком.

Между тем льготный размер арендной платы подлежит применению для юридических лиц, обладающих правом постоянного (бессрочного) пользования землей и выразивших желание переоформить это право на право аренды, и не может распространяться на лиц, не участвующих в процедуре переоформления вещного права на право аренды. Вопреки статье 65 АПК РФ о бремени доказывания ответчик не представил доказательств наличия у него на момент вступления в договор аренды права постоянного (бессрочного) пользования землей и заключения данного договора именно в порядке переоформления этого права. Следовательно, он не относится к субъектам, на которых распространяется льготный размер арендной платы в виде 2-х% от кадастровой стоимости земельного участка. Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума ВАС РФ от 10 мая 2011 года № 15575/10, от 14 февраля 2012 года № 13140/11 и определении ВАС РФ от 10 апреля 2012 года № ВАС-1273/12 (Дело № А38-2488/2014).

5. Споры о признании недействительным договора аренды земельного участка

1. Требование о ничтожности изменения договора аренды земельного участка в части увеличения арендной платы отклонено арбитражным судом в связи с законностью изменения ее размера в одностороннем порядке.

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию в лице комитета по управлению муниципальным имуществом о признании недействительным договора аренды земельного участка в части установленной на 2008 год арендной платы.

Заявленные требования основаны на статье 65 Земельного кодекса РФ и статье 168 ГК РФ и мотивированы неправомерным увеличением размера арендной платы без согласия арендатора.

Решением арбитражного суда в удовлетворении иска отказано.

В договоре стороны установили, что размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы (порядка определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы арендодатель извещает арендатора письмом, которое является неотъемлемой частью договора, принимается и исполняется арендатором в бесспорном порядке.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что арендодатель вправе по своей инициативе изменять ставку арендной платы и сам порядок определения размера арендной платы при условии предварительного письменного извещения арендатора. Применение собственником участка рыночной стоимости величины арендной платы за пользование земельными участками, предоставленными для строительства на территории города, без составления отдельного соглашения, признано правомерным.

Арбитражные суды первой и апелляционной инстанций оценили доказательства, отчет независимого оценщика и пришли к выводу о том, что расчет арендной платы на 2008 год соответствует нормативному правовому акту органа местного самоуправления и условиям договора.

Апелляционный суд оставил решение без изменения. Федеральный арбитражный суд поддержал судебные акты по данному спору (Дело № А38-35/2009).

2. Договор аренды земельного участка признан недействительным в связи с нарушением статьи 44 ЖК РФ, устанавливающей в императивном порядке компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и соответственно ограничивающей полномочия председателя правления ТСЖ.

Товарищество собственников жилья обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с иском к муниципальному образованию о признании недействительной сделкой в силу ничтожности договора аренды земельного участка.

Истец указал, что договор аренды подписан председателем правления товарищества собственников жилья с нарушением полномочий, установленных пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, а также правил, предусмотренных уставом товарищества. В силу названных норм принятие решения о заключении договоров отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений. Между тем общее собрание членов ТСЖ для решения вопроса о заключении договора аренды земельного участка не проводилось. Согласно уставу руководство деятельностью товарищества осуществляется его правлением, к его компетенции относится и подписание договоров. Истцом отмечено, что договор аренды подписан бывшим председателем правления, однако в соответствии с уставом председатель правления вправе совершать лишь сделки, которые не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Поскольку договор аренды земельного участка не соответствует законодательству, его следует признать недействительной сделкой в силу ничтожности на основании статьи 168 ГК РФ. Истец также просил учесть показания членов ТСЖ о том, что общего собрания по вопросу приобретения в аренду земельного участка не проводилось, а председатель правления ввел в заблуждение членов ТСЖ, обходя квартиры и предлагая подписать приложение к протоколу в подтверждение отсутствия возражений против строительства рядом с жилым домом гаражей.

Ответчик иск не признал и указал, что при заключении договора аренды был соблюден порядок, установленный статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса РФ. К заявлению о предоставлении в аренду земельного участка приложены документы, подтверждающие полномочия лица, подающего заявление: протокол общего собрания членов ТСЖ с приложением, в котором имелись подписи членов товарищества.

В соответствии с протоколом члены ТСЖ решили поручить председателю правления оформить правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство гаражей и административных помещений и подписывать от имени ТСЖ все необходимые для этого документы.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляции, иск удовлетворен в связи с признанием обоснованными доводов истца (Дело № А38-4204/2010).

3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Отказывая в удовлетворении встречного иска о признании договора аренды земельного участка для строительства здания автомойки недействительным в связи с невозможностью использования по назначению, суды применили пункт 2 статьи 612 ГК РФ и отметили, что договором предусмотрена осведомленность арендатора обо всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка.

Более того, арендатор без каких-либо оговорок подписал акт выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта строительства и акт приема-передачи земельного участка, тем самым согласился с условиями договора в отношении состояния и назначения имущества, переданного в аренду. Тем самым арендатору было известно о проходящих в районе предполагаемого строительства коммуникациях (Дело № А38-1305/2013).

4. Договор аренды земельного участка, стороной которого является собственник подземного сооружения, признан действительным.

Общество оспаривало свое участие в договоре в качестве арендатора, поскольку нежилое помещение (подземные гаражи) расположено под земельным участком, тогда как по смыслу статьи 11.1 ЗК РФ земельным участком признается часть земной поверхности.

Между тем ответчиком не было учтено, что по правилам статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Поэтому подземный гараж следует считать сооружением, прочно связанным с земельным участком. Тем самым общество, владея и пользуясь помещением, осуществляет владение и пользование арендованным земельным участком, поэтому оно правомерно признано арендатором (Дело № А38-6249/2013).