

ПЕРЕРАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ НА ТОРГАХ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРЕЦЕДЕНТНАЯ ПОЗИЦИЯ ВС РФ

23 мая 2023 г. Верховный Суд Российской Федерации¹ опубликовал в полном объеме определение по делу № А73-19953/2021 ("**Определение**") по иску ООО "Компания Ремсталь" ("**Ремсталь**") к администрации городского поселения "Город Советская Гавань" Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края ("**Администрация**") о проведении перерасчета арендной платы по договору аренды земельного участка, исходя из кадастровой стоимости земельного участка. По итогам рассмотрения кассационной жалобы Администрации, ВС РФ встал на сторону Администрации и отказал Ремстали в иске о перерасчете арендной платы². Указанная позиция ВС РФ в Определении может стать прецедентной в подобной категории дел.

Иск Ремстали: позиции нижестоящих судов

Отмечаем, что согласно фактическим обстоятельствам дела, Ремсталь получила право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной (неразграниченной) собственности, по результатам несостоявшегося аукциона. Аукцион был признан несостоявшимся в связи с поступлением одной заявки на участие в аукционе. Размер ежегодной арендной платы был установлен как равный начальной цене предмета аукциона – размеру годовой арендной платы, исчисленной в размере 1,5% кадастровой стоимости земельного участка. Впоследствии Ремсталь обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с иском, в частности, о перерасчете арендной платы, исходя из доказательств – иной (архивной) кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Первоначально, иск Ремстали был удовлетворен судом первой инстанции. Решение Арбитражного суда Хабаровского края было поддержано также судами апелляционной и кассационной инстанции. Суды исходили из того, что (i) фактическая арендная плата по договору аренды исчислена, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, а не по результатам аукциона; (ii) размер арендной платы определен не по результатам проведения торгов, а установлен в размере, равном начальной цене предмета аукциона, и является регулируемым; (iii) предметом аукциона выступало именно право на

Ключевые выводы

- ВС РФ принял определение по прецедентному делу по иску о перерасчете арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка.
- В иске арендатора о перерасчете арендной платы было отказано в связи со следующими ключевыми выводами ВС РФ:
 - Арендная плата не считается регулируемой, даже если договор аренды был заключен с единственным участником аукциона вследствие признания такого аукциона несостоявшимся.
 - Изменение начальной цены аукциона, признанного несостоявшимся, по общему правилу недопустимо.
- Позиция ВС РФ укрепляет сложившуюся судебную практику.

¹ Далее – "ВС РФ".

² Полный текст определения доступен на сайте картотеке арбитражных дела по [ссылке](#).

заключение договора, а не ставка арендной платы, в связи с чем цена договора может быть изменена.

Впоследствии, кассационная жалоба Администрации была передана в Судебную коллегия ВС РФ по экономическим спорам ("СКЭС ВС РФ").

Позиция СКЭС ВС РФ об отказе в удовлетворении иска Ремстали

Примечательно, что СКЭС ВС РФ не стала направлять дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Вместо этого было принято определение об отказе в иске Ремстали и отмене судебных актов нижестоящих судов.

Так, следующие выводы СКЭС ВС РФ легли в основу определения: (i) по общему правилу, изменение начальной цены предмета аукциона, признанного несостоявшимся, при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, недопустимо; (ii) договор аренды земельного участка заключен на основании протокола о результатах проведенного открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; (iii) признание аукциона несостоявшимся в связи с участием в нем лица, подавшего единственную заявку на участие в аукционе, не означает, что размер арендной платы является регулируемым; (iv) архивная кадастровая стоимость не подлежит применению.

Таким образом, СКЭС ВС РФ укрепил позицию о том, что размер арендной платы, определенной по результатам торгов, не является регулируемым даже в том случае, если аукцион на право аренды признан несостоявшимся.

Выводы

Указанное дело заслуживает внимания ввиду его «прецедентной» природы, фактически подтвердив практику, в соответствии с которой суды отказывали в пересмотре арендной платы вследствие изменения кадастровой стоимости арендованных участков по заключенным на аукционе договорам аренды по схожим делам³.

В этой связи, полагаем, что суды будут всё чаще вставать на сторону арендодателей и отказывать в возможности перерасчета арендной платы, указывая, что размер такой арендной платы не является регулируемым.

³ Дополнительно просим обратить внимание на Определение ВС РФ от 26 июля 2021 г. № 301-ЭС21-11155 по делу № А43-18205/2020, Определение Верховного Суда РФ от 19.08.2021 № 302-ЭС21-13233 по делу № А33-26200/2020, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13 сентября 2022 г. № Ф04-4117/2022 по делу № А75-21285/2021 и Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13 мая 2022 г. по делу № А19-5898/2021.

КОНТАКТЫ



Элла Омельченко
Партнер

T +7 495 258 5054
E ella.omelchenko
@betterchance.ru

В данном обзоре для клиентов рассматриваются не все аспекты и разделы, касающиеся данной темы. Назначением данного обзора для клиентов не является предоставление консультирования юридического или иного характера.

www.betterchance.ru

Better Chance, Ул. Гашека 6, 125047
Москва, Россия

© Better Chance 2023



Подписаться