



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18195/10

Москва

7 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Нешатаевой Т.Н., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Коммерческое финансовое хозяйство «Темирлан» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ставропольского края от 07.05.2010 по делу № А63-246/2010, постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.11.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческое финансовое хозяйство «Темирлан» (далее – общество «Темирлан», общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к Комитету имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска (далее – комитет) об изменении условия договора аренды от 15.07.2009 № 2090 (далее – договор аренды) о размере арендной платы за использование земельного участка площадью 584 кв. метра (кадастровый номер 26:34:140104:36), расположенного по адресу: г. Кисловодск, ул. Седлогорская, 157в, и установлении платы в размере не более двукратного размера земельного налога.

Общество просило внести в этот договор изменение в связи с принятием 16.07.2009 Правительством Российской Федерации постановления № 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» (далее – постановление Правительства РФ № 582), в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый при переоформлении землепользователями и землевладельцами прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены муниципальное унитарное предприятие «Пассажирское автотранспортное предприятие № 1» (далее – муниципальное предприятие), администрация города-курорта Кисловодска (далее – администрация) и Территориальное

управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ставропольскому краю.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 07.05.2010 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного суда от 07.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 12.11.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Темирлан» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять новое решение об удовлетворении заявленного требования.

В отзыве на заявление комитет просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «Темирлан» по договору купли-продажи от 15.04.2004 приобрело в собственность у муниципального предприятия часть здания контрольно-пропускного пункта, клуба (литер Я), находящегося по адресу: г. Кисловодск, ул. Седлогорская, 157в. Право общей долевой собственности на это здание зарегистрировано в установленном порядке. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 26:34:140104:0002 площадью 61 925 кв. метров, принадлежавшем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Для эксплуатации указанного здания из общего участка выделен и сформирован земельный участок с кадастровым номером 26:34:140104:36 площадью 584 кв. метра (далее – спорный земельный участок).

Постановлением главы Кисловодска от 20.03.2009 № 265 данный земельный участок предоставлен обществу и муниципальному предприятию в аренду сроком на 10 лет, право постоянного (бессрочного) пользования муниципального предприятия на этот земельный участок признано прекращенным (пункт 5 постановления).

Между администрацией (арендодателем), обществом «Темирлан» (арендатором) и муниципальным предприятием (арендатором) 15.07.2009 подписан договор аренды упомянутого земельного участка сроком с 20.03.2009 по 13.07.2019 с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно пункту 3.1 договора и приложениям № 2 и 3 к нему арендная плата за период с 20.03.2009 по 26.03.2009 установлена в размере 3,27 процента, а с 27.03.2009 по 31.12.2009 – 1 процент кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Договор аренды зарегистрирован 17.08.2009.

Общество со ссылкой на постановление Правительства РФ № 582 17.11.2009 обратилось в комитет с заявлением об изменении условия договора о размере арендной платы. Отказ комитета во внесении изменения в договор послужил основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим иском.

В обоснование требования общество «Темирлан» указало на то, что размер арендной платы за использование спорного земельного участка в договоре аренды определен без учета принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на земельные участки, установленного постановлением Правительства РФ № 582, в соответствии с которым размер арендной платы в этом случае не может превышать более чем в

2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков. Установленная договором аренды арендная плата, по мнению общества, в несколько раз превышает предельный размер платы, определенной названным постановлением.

Отказывая в удовлетворении иска, суды обоснованно исходили из того, что положения постановления Правительства РФ № 582 не подлежат применению при установлении размера арендной платы за использование земельного участка, являющегося предметом договора аренды. Как следует из содержания указанного постановления, принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев установлен для случаев заключения договоров аренды в порядке переоформления ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды.

Спорный земельный участок является неделимым, сформирован для эксплуатации объекта недвижимости – здания контрольно-пропускного пункта клуба – и внесен в государственный кадастр недвижимости 31.10.2008.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит государственной регистрации, которая в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Возникшее до момента вступления в силу данного Закона право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком признается юридически действительным и при отсутствии государственной регистрации, которая проводится по желанию правообладателей (пункт 1 статьи 6). При этом, как следует из пункта 9 статьи 3 Федерального закона

от 25.01.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в реестре.

Поскольку обществом «Темирлан» не представлены доказательства наличия у него на момент заключения договора аренды права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком и заключения договора в порядке переоформления этого права, суд пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для внесения изменений в договор аренды в связи с принятием Правительством РФ постановления № 582.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 07.05.2010 по делу № А63-246/2010, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.11.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Коммерческое финансовое хозяйство «Темирлан» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов