



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС25-3610

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А22-3038/2022

Резолютивная часть определения объявлена 7 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 15 августа 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей администрации Яшалтинского районного муниципального образования Республики Калмыкия Шаринова А.А. (доверенность от 9 сентября 2025 г.), главы крестьянского (фермерского) хозяйства - индивидуального предпринимателя Очирова Андрея Николаевича – Жучкана И.Е. (доверенность от 26 сентября 2022 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу главы крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуального предпринимателя Очирова Андрея Николаевича на решение Арбитражного суда Республики Калмыкия от 27 июня 2024 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 марта 2025 г. по делу № А22-3038/2022,

УСТАНОВИЛА:

Администрация Яшалтинского районного муниципального образования Республики Калмыкия (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Республики Калмыкия с иском к главе крестьянского (фермерского) хозяйства - индивидуальному предпринимателю Очирову Андрею Николаевичу (далее – глава КФХ) о взыскании 2 306 518 руб. 56 коп. задолженности по

договору от 2 августа 2013 г. аренды земельного участка за период с 3 квартала 2019 г. по 2 квартал 2022 г. и расторжении указанного договора аренды.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Калмыкия (далее – Управление Росреестра).

Арбитражный суд Республики Калмыкия решением от 17 марта 2023 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июня 2023 г., отказал в иске.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 3 октября 2023 г. отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Калмыкия.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд Республики Калмыкия решением от 27 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 марта 2025 г., удовлетворил иск Администрации.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, глава КФХ, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 3 июля 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба главы КФХ вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Администрация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель главы КФХ поддержал доводы жалобы, а представитель Администрации - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Управление Росреестра, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей главы КФХ и Администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия (арендодатель) и глава КФХ (арендатор) 2 августа 2013 г. без торгов заключили договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 645 га с кадастровым номером 08:12:230101:9, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, Яшалтинский район, территория Соленовского сельского муниципального образования, сроком до 1 августа 2062 г. для сельскохозяйственного производства.

Согласно акту приема-передачи, содержащему экспликацию участка, в состав земельного участка входят сельскохозяйственные угодья - 623 га (пашни), земли под древесно-кустарниковыми насаждениями – 17 га, земли под дорогами – 5 га.

В пункте 3.1 договора указано, что размер арендной платы определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, утвержденным постановлением Правительства Республики Калмыкия от 29 сентября 2008 г. № 329.

Земельный участок с кадастровым номером 08:12:230101:9 в 2015 году передан в собственность Яшалтинского районного муниципального образования. Право муниципальной собственности на данный участок зарегистрировано в установленном порядке.

В связи с изменением публичного собственника Администрация и глава КФХ 14 сентября 2015 г. заключили дополнительное соглашение к договору аренды о замене арендодателя.

Собрание депутатов Яшалтинского районного муниципального образования Республики Калмыкия решением от 8 октября 2018 г. № 237 утвердило в новой редакции Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Яшалтинского районного муниципального образования Республики Калмыкия (далее – Решение № 237).

Пунктом 1 Приложения № 1 к Решению № 237 установлен базовый размер арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «пашня богарная, орошаемая» - 1000 руб. за 1 га.

За земельные участки сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «многолетние насаждения» и «прочие земли (под дорогами, лесополосами, древ. куст. раст.)» установлен базовый размер арендной платы – 150 и 100 руб. за 1 га (пункты 4 и 5 Приложения № 3 к Решению № 237).

Решением Собрания депутатов Яшалтинского районного муниципального образования Республики Калмыкия от 29 декабря 2020 г. № 30 (далее – Решение № 30) внесены изменения в Решение № 237: базовая арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «пашня богарная, орошаемая» установлена в размере 2000 руб. за 1 га.

Администрация, ссылаясь на то, что глава КФХ в спорный период внес арендную плату не в полном размере, рассчитанном арендодателем на основании Решений № 237 и 30, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 309, 310, 424, 450, 606, 614, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), разъяснения, приведенные в пунктах 16, 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее - постановление Пленума № 73), пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» (далее – постановление Пленума № 50), пункте 29 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришли к выводу об обоснованности иска Администрации, взыскали долг по арендной плате (разницу между арендной платой, внесенной арендатором в спорный период в размере, установленном нормативным правовым актом Республики Калмыкия, и арендной платой в размере, рассчитанном истцом на основании нормативного правового акта муниципального образования), и расторгли договор аренды.

Суды исходили из следующего.

В пунктах 16 и 19 постановления Пленума № 73 разъяснено, что к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.), по общему правилу, применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере,

установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Так как договор аренды спорного публичного земельного участка заключен с главой КФХ после введения в действие Земельного кодекса не по результатам торгов, арендная плата по нему является регулируемой и подлежит расчету на основании нормативных правовых актов, которые в спорный период устанавливали порядок определения размера арендной платы за землю в муниципальном образовании.

Поскольку спорный участок с 2015 года находится в муниципальной собственности и арендная плата за него регулируется нормативными правовыми актами муниципального образования, суды посчитали неправомерным довод арендатора о том, что размер арендной платы следует определять на основании нормативного акта субъекта Российской Федерации (Республики Калмыкия), действовавшего при заключении договора в 2013 году.

Довод главы КФХ о том, что в спорный период не подлежали применению ставки арендной платы, указанные в расчете истца, поскольку Верховный суд Республики Калмыкия решением от 9 февраля 2024 г. по делу № 3а-23/2024 признал недействующим пункт 1 Приложения № 1 и пункты 4 и 5 Приложения № 3 Решения № 237, в том числе в редакции Решения № 30, в части установления базового размера арендной платы за сельскохозяйственные земли с видами разрешенного использования «пашня богарная, орошаемая», «многолетние насаждения» и «прочие земли (под дорогами, лесополосами, др. куст. раст.)», суды отклонили.

Суды указали, что поскольку ставки признаны недействующими с даты вступления указанного решения суда в законную силу – 9 апреля 2024 г., следовательно, за период до этой даты, в том числе за указанный в иске период (с 3 квартала 2019 г. по 2 квартал 2022 г.), подлежит применению базовый размер арендной платы, установленный указанным нормативным правовым актом муниципального образования.

Представленный Администрацией расчет арендной платы является правильным и подтверждает наличие на стороне арендатора долга.

Так как глава КФХ длительное время не вносил арендную плату в надлежащем размере (необоснованно вносил плату в размере, определенном нормативным правовым актом субъекта), после направления арендодателем письменного предупреждения о необходимости устранить допущенное нарушение и оплатить пользование арендованным участком в надлежащем размере данное нарушение не устранил, договор аренды подлежит расторжению на основании статей 450 и 619 Гражданского кодекса.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно части 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с 30 октября 2001 г. введен в действие Земельный кодекс, закрепивший основные принципы земельного законодательства, к которым относится принцип платного использования земли, в том числе в форме арендной платы (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 и статья 65 данного Кодекса).

В силу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Так, в соответствии с положениями пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса, если иное не установлено Земельным кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В пункте 19 постановления Пленума № 73 разъяснено, что поскольку ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы и не вправе применять другой размер арендной платы.

Как следует из пункта 1 статьи 39.7 Земельного кодекса, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Такие принципы, обязательные при установлении в случаях предусмотренных законом уполномоченными органами размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, Правительство Российской Федерации утвердило постановлением от 16 июля 2009 г. № 582 (далее - Постановление № 582).

Одним из принципов, закрепленных в Постановлении № 582, является принцип экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Верховный Суд Республики Калмыкия, проверяя содержание пункта 1 Приложения № 1 и пунктов 4 и 5 Приложения № 3 Решения № 237, в том числе в редакции Решения № 30, в части установления базового размера арендной платы за сельскохозяйственные земли с видами разрешенного использования «пашня богарная, орошаемая», «многолетние насаждения» и «прочие земли (под дорогами, лесополосами, древ. куст. раст.)», на предмет их соответствия нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, установил отсутствие экономического обоснования для определения базовых значений арендной платы земель сельскохозяйственного назначения с указанными видами разрешенного использования, в связи с чем решением от 9 февраля 2024 г. по делу № 3а-23/2024, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворил административное исковое заявление главы КФХ и признал недействующими указанные пункты Решения № 237, в том числе в редакции Решения № 30, со дня вступления решения суда в законную силу с учетом того, что данные нормативные правовые акты применялись с 2018 года и на их основании были реализованы права и обязанности не только главы КФХ, но и иных граждан и организаций.

Согласно разъяснениям, приведенным в абзаце 3 пункта 38 постановления Пленума № 50, если нормативный правовой акт до принятия решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно подчеркивал, что полномочие суда признать оспариваемый нормативный правовой акт недействующим со дня вступления решения суда в законную силу или с иной определенной судом даты, вытекающее из принципа самостоятельности судебной власти и являющееся одним из дискреционных полномочий суда, необходимых для эффективного осуществления правосудия, призвано обеспечить при определении судом момента, с которого будет признан недействующим нормативный правовой акт, учет судом в целях реализации принципа правовой определенности всех обстоятельств, свидетельствующих как о моменте, с которого оспариваемый нормативный правовой акт вошел в противоречие с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу, так и о реализации на основании этого нормативного правового акта прав и свобод граждан и организаций (определения от 20 апреля 2017 г. № 793-О, от 30 июня 2020 г. № 1620-О и др.).

Если нормативный правовой акт, устанавливающий арендную плату, не соответствует ставкам и правилам определения арендной платы, предусмотренным Земельным кодексом, иными федеральными законами за некоторые виды пользования публичных земель, такой акт не подлежит применению с момента его принятия, при расчете платы применяются положения федеральных законов.

В случае признания судом общей юрисдикции нормативного правового акта, на основании которого ранее определялась арендная плата и производились расчеты по договорам аренды, недействующим ввиду

противоречия имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту, с момента вступления в законную силу судебного акта, такой нормативный акт не применяется при расчете арендной платы с данного момента, то есть на будущий период.

Верховный Суд Российской Федерации в определении от 13 ноября 2024 г. № 306-ЭС23-5502 указал, что с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлениях от 6 июля 2018 г. № 29-П и от 11 января 2019 г. № 2-П, для лица, которое являлось административным истцом и добилось признания нормативного правового акта недействующим, следует сделать исключение из общего правила и не применять такой акт при рассмотрении спора, правоотношения по которому основаны на данном акте, вне зависимости от того, с какого момента этот правовой акт признан недействующим.

Данная правовая позиция основана на том, что лицо, обратившееся с административным иском, отстаивающее свою позицию, понесшее временные и финансовые затраты в связи с рассмотрением административного иска, имеет разумные основания ожидать, что решение об удовлетворении его требования будет способствовать дальнейшей защите его имущественных и иных прав (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 6 июля 2018 г. № 29-П).

Между тем суды, взыскивая с главы КФХ долг по арендной плате, рассчитанный Администрацией с применением базовых ставок арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения с видами разрешенного использования «пашня богарная, орошаемая», «многолетние насаждения» и «прочие земли (под дорогами, лесополосами, древ. куст. раст.)», не приняли во внимание указанную правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации и не учли, что Решение № 237, в том числе в редакции Решения № 30, в части установления базовой арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения признано недействующим по административному иску именно главы КФХ, а следовательно, при расчете арендной платы по заключенному с ним договору аренды нормативный правовой акт в указанной части не подлежит применению с момента его принятия.

Удовлетворяя требование Администрации о расторжении договора аренды со ссылкой на положения статей 450 и 619 Гражданского кодекса в связи с внесением ответчиком арендной платы в неполном размере, суды не учли следующего.

По смыслу пункта 2 статьи 450, статьи 619 Гражданского кодекса, пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, разъяснений, приведенных пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», критерием, допускающим досрочное прекращение договора аренды публичного земельного участка, заключенного на срок более пяти лет, является существенность нарушения условий договора со стороны арендатора.

Доказательства того, что арендатор допустил существенное нарушение условий договора, влекущее серьезные последствия для сторон, должен представить арендодатель, а суд - оценить как доказательства истца, так и доводы ответчика, и определить, допустима ли такая крайняя мера как прекращение правоотношений, применяемая к недобросовестному контрагенту.

Из материалов дела следует, что ответчик вносил арендную плату в размере, определенном нормативным правовым актом Республики Калмыкия, который был указан в договоре аренды, полагая, что именно этот акт подлежит применению, так как Администрация не направляла ему иной расчет арендной платы в спорный период.

При разрешении требования о расторжении спорного договора суду необходимо было установить, допущено ли ответчиком существенное нарушение условий договора аренды, заключенного на 49 лет, для сельскохозяйственного использования, с учетом неразрешенного спора о наличии или отсутствии на стороне ответчика долга в спорный период, связанного с правомерностью применения Администрацией при расчете платы ставок арендной платы, признанных недействующими, может ли быть при данных обстоятельствах частичная неуплата приравнена к невнесению арендной платы (пункт 3 статьи 619 Гражданского кодекса), является ли расторжение договора соразмерной мерой ответственности за нарушение обязательства по причине спора о размере арендной платы и соответствует ли балансу интересов сторон.

Однако суды не исследовали надлежащим образом приведенные обстоятельства, поэтому обжалуемые судебные акты в части расторжения договора также не могут быть признаны обоснованными.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций существенно нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; проверить расчет арендной платы по договору аренды за спорный период с учетом приведенной правовой позиции; определить, имеются ли у Администрации предусмотренные статьями 450, 619 Гражданского кодекса, пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса основания для расторжения договора аренды; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Калмыкия от 27 июня 2024 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 марта 2025 г. по делу № А22-3038/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Калмыкия.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова