



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

443010, г. Самара, ул. Самарская, 146 а,
т. 332-12-28, 332-26-71, ф. (846) 333-30-27

Minstroy@samara.ru

181109 № 3/8205
на № _____

Председателю арбитражного суда
Самарской области

Н.А. Новикову

Российская Федерация
Арбитражный суд Самарской области

18 НОЯ 2009

3X 21А-599/09
443010, г. Самара, ул. Аврора, 148

Уважаемый Николай Алексеевич

В связи с внесением изменений в действующее законодательство, а также в целях обеспечения эффективного управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара для строительства, постановлением Правительства Самарской области № 67 от 13.06.2006 полномочия по распоряжению указанными участками переданы от органа местного самоуправления городского округа Самара исполнительному органу государственной власти Самарской области в лице министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области (далее - министерство).

Соответственно, в настоящее время министерство, как новый представитель государства в силу закона, осуществляет все действия как по заключению новых и исполнению ранее заключенных договоров аренды земельных участков, так и по начислению и взысканию арендной платы по ним.

На настоящий момент у арендаторов перед консолидированным бюджетом образовалась значительная задолженность по арендной плате, пеням:

- задолженность по арендной плате составляет один миллиард шестьсот тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать семь тысяч триста восемьдесят пять рублей (1 636 937 385 руб.);

- задолженность по пеням - один миллиард триста три миллиона триста одиннадцать тысяч сто пятьдесят восемь рублей (1 303 311 158 руб.).

Учитывая, что более 70% арендаторов нарушают условия договоров аренды путем невнесения либо несвоевременного внесения арендных платежей, министерство инициировало обращения в Арбитражный суд с исками о взыскании задолженности по арендной плате в судебном порядке.

Изначально суды первой, второй и третьей инстанций заняли позицию, согласно которой действия министерства по расчету размера арендной платы законны и обоснованны.

Однако в последующем, по одному из дел о взыскании арендной платы, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа вернул дело А55-14596/2007 по иску министерства к ООО «Самара-Скан» о взыскании задолженности по арендной плате на новое рассмотрение, в связи с неисследованием судом первой и второй инстанций того обстоятельства, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы или механизм ее начисления (614 ГК РФ), а также указал на ещё два нижеперечисленных основания.

В результате этого судебная практика всех трёх инстанций свелась к тому, что министерство:

1) в одностороннем порядке фактически изменило в течение года не только размер арендной платы, но и механизм ее расчета, что противоречит статье 614 ГК РФ, и должно выражаться в заключении дополнительных соглашений к договорам аренды и их государственной регистрации (иными словами, 01.01.2006 изменился механизм расчёта арендной платы, 28.11.2006 изменился её размер, т.е. в 2006 году арендная плата была изменена дважды);

2) применило при расчете арендной платы иную, чем раньше, кадастровую стоимость (Скад) земельного участка, тем самым фактически

изменило вид разрешенного использования земельного участка;

3) опубликовав в официальном печатном издании объявление об изменении размера арендной платы, тем не менее, не исполнило обязанность, предусмотренную договором, поскольку публикация не содержит конкретный размер арендной платы каждого арендатора, подлежащий уплате ответчиком.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации рассматривая постановления нижестоящих инстанций по данной категории дел (например, А55-14596/2007) указал лишь **на возможность, но не обязанность заключения дополнительных соглашений в случае такого изменения арендной платы, и не нашел оснований для передачи дел в надзорную инстанцию.**

Все остальные вышеуказанные основания:

- применение при расчете арендной платы иной, чем раньше, кадастровой стоимости (Скад) земельного участка, тем самым фактически изменение вида разрешенного использования земельного участка;

- публикация в газете «Самарская газета» не содержащая конкретного размера арендной платы, подлежащего уплате ответчиком, даже не рассматривались и **не были поддержаны Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.**

Детальный анализ вышерассмотренных судебных актов касается позиции судов только за период с 28.11.2006 по 15.05.2007. Однако с 15.05.2007 вступил в законную силу нормативный правовой акт - постановление Правительства Самарской области № 59, которое установило совершенно новую формулу расчета арендной платы.

Положения договоров аренды позволяют в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, в случае изменения правовых норм, регулирующих размер платы за пользование землей.

Пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что **если иное не предусмотрено договором**, размер

арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Таким образом, министерство вправе в одностороннем порядке, в соответствии с вышеприведенной нормой Гражданского кодекса, руководствуясь принятым нормативным правовым актом и условиями договора изменять размер арендной платы без государственной регистрации данных изменений.

Более того, Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) в ответе на запрос по обозначенной проблеме однозначно указала на те обстоятельства, что, руководствуясь нормами, закрепленными в статьях 452, 609, 614, 625 Гражданского кодекса Российской Федерации, внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации изменений договора аренды, принятых в одностороннем порядке, невозможно.

Аналогичная позиция содержится в определении ВАС РФ от 21.03.2008 № 3541/08; постановлении ФАС Уральского округа от 28.12.2006 №Ф09-11459/06-С6; постановлении ФАС Дальневосточного округа от 28.03.2006 № Ф03-А51/06-1/392; постановлении ФАС Дальневосточного округа от 30.01.2007 №Ф03-А51/06-1/5109, что позволяет говорить о формировании некоторой единообразной правоприменительной практики.

Таким образом, возможность наличия пункта в договоре, устанавливающего в соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации возможность арендодателя пересматривать арендную плату в одностороннем порядке, то есть без заключения каких-либо соглашений, подлежащих государственной регистрации, односторонним действием, влекущим изменение правоотношения, не противоречит нормам права.

Хотелось бы подчеркнуть, что Высший Арбитражный суд Российской Федерации придерживается такой же точки зрения (определение ВАС РФ от 21.03.2008 № 3541/08, определение ВАС РФ от 06.11.2009 № ВАС-11487/09, определение ВАС РФ от 19.08.2009 № ВАС-10325/09)).

Заместитель председателя Высшего Арбитражного суда Российской Федерации В.В.Витрянский в ответе Губернатору Самарской области также разделяет нашу позицию, ссылаясь на судебные дела, где были признаны правомерными действия арендодателя по одностороннему изменению размера арендной платы (письмо от 06.04.2009 – копию прилагаем).

Размер арендной платы год от года увеличивается, что связано с инфляцией, повышением кадастровой стоимости земельных участков, сроками строительства, предусмотренными формулой расчета данных платежей.

Заставить арендатора каждый раз подписывать дополнительное соглашение об увеличении арендной платы невозможно, поскольку каждый раз арендатор любыми способами будет уклоняться от подписания дополнительных соглашений, которые устанавливают для него дополнительные «повышенные» обязательства по арендной плате.

Расторжение договоров аренды земельных участков в судебном порядке, на которых строятся жилые дома, повлечет увеличение «армии» обманутых участников долевого строительства.

Поэтому, в том числе в целях соблюдения интересов всех арендаторов в договорах и закреплена обязанность арендодателя, носящая публичный характер, а именно обязанность уведомить арендатора путем размещения публикации в официальном печатном издании об одностороннем увеличении размера арендной платы.

Аренда земли - правовой институт, получивший широкое распространение в гражданском обороте большинства стран с рыночной системой экономики.

С учетом тех обстоятельств, что арендная плата за пользование земельными участками относится к неналоговым доходам, она является одной из ключевых составляющих доходной части консолидированного бюджета. Невозможность взыскания задолженности по арендной плате в судебном порядке вследствие незаключения дополнительных соглашений к

договорам аренды, изменяющих размер арендной платы, заключать которые арендаторы не намерены, породит тем самым явное нарушение публичных интересов государства, поскольку соответствующие бюджеты недополучат значительную часть доходов, которые могли бы быть направлены на удовлетворение соответствующих нужд населения.

Резюмируя изложенное, полагаем, что условия договора аренды позволяют министерству при отсутствии дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном законом порядке, устанавливать иной, чем ранее размер арендной платы, а также требовать от арендаторов его уплаты.

Прошу рассмотреть доводы, изложенные в настоящем обращении и высказать своё мнение с целью последующего обсуждения обозначенных проблем на встрече с Губернатором Самарской области В.В. Артяковым.

Приложение 1. Определение ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 23.04.2009 № ВАС-4272/09, 1 экз. на 2 л.

2. Определение ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 21.03.2008 № 3541/08, 1 экз. на 2 л.

3. Определение ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 06.11.2009 № ВАС-11487/09, 1 экз. на 2 л.

4. Определение ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 19.08.2009 № ВАС-10325/09, 1 экз. на 2 л.

5. Копия письма заместителя председателя ВАС РФ В.В. Витрянского от 06.04.2009 № ВАС-СОЗ/УП-551, 1 экз. на 2 л.

Министр



П.К. Донской

Кирдянова 3327407