Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с применением земельного законодательства (на основе судебной практики Арбитражного суда Ростовской области)*

Обзор судебной практики рассмотрения Арбитражным судом Ростовской области дел, связанных с применением земельного законодательства

1. Заключение арендодателем договора аренды в условиях его полной информированности о возможных препятствиях в использовании земельного участка арендатором с учетом его целевого назначения может свидетельствовать о наличии доказанной (очевидной) вины арендодателя и злоупотреблении им своим правом, а также служить основанием для признания договора аренды земельного участка недействительным.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом (далее — комитет) о признании договоров аренды земельных участков недействительными.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен — со ссылкой на п. 4 и 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ о необходимости указания в извещении или сообщении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в том числе и сведений об ограничениях в его использовании, и указанием на п. 1 и 2 ст. 178 ГК РФ о признании сделки недействительной в случае ее совершения под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение. В рамках рассмотрения данного дела судом первой инстанции отмечено, что заблуждение имеется в виду относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. При этом существенное значение имеет доказанность возникновения заблуждения по вине ответчика.

В данной ситуации наличие вины в действиях комитета определяется тем, что при организации и проведении аукционов, а также при заключении с обществом договоров аренды ответчик знал о недостатках земельных участков и скрыл информацию об их качественных характеристиках, что подтверждается, в частности, наличием плана ликвидации существующего скотомогильника в районе застройки, а также преюдициаль-

* *По материалам обобщения судебной практики, утвержденного Постановлением Президиума Арбитражного суда Ростовской области № 5 от 18.06.2010.*

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

ным значением установления данного факта в рамках рассмотрения иных судебных дел. Постановлениями судов кассационной и апелляционной инстанций решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Судами вышестоящих инстанций указано, что суд первой инстанции правомерно указал, что согласно подп. 2 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ в обязанности комитета по раскрытию информации о предмете аукциона входило уведомление потенциальных участников аукциона, в том числе об ограничениях использования земельных участков, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Будучи информированным о наличии скотомогильника, комитет не раскрыл соответствующие сведения при проведении аукциона, выставив на продажу право аренды земельных участков под жилое строительство при отсутствии возможности осуществления застройки земельных участков.

По материалам дела № А53-7576/2009

2. В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ при невозможности использовать переданное имущество арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы. Если имущество передано с недостатками, полностью препятствующими его использованию, арендатор, исходя из смысла указанной нормы, имеет право на отказ от оплаты его аренды.

Департамент имущественно-земельных отношений города обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за землю.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске департаменту отказал ввиду следующего.

Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ при невозможности использовать переданное имущество арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы. Если имущество передано с недостатками, полностью препятствующими его использованию, арендатор, исходя из смысла указанной нормы, может отказаться оплачивать его аренду.

Использование земельного участка по назначению возможно только при наличии всей площади земельного участка, поскольку земельный участок выделялся для строительства комплекса, что предполагает использование всей площади земельного участка. Общество не могло приступить к строительству, имея только часть земельного участка, так как это было бы нарушением проекта и прав физических лиц, проживающих на оставшейся части земельного участка.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что арендодатель, передав имущество с недостатками, полностью препятствующими его использованию, по сути, не исполнил своей обязанности по передаче имущества, соответствующего условиям договора. В связи с этим у арендатора не возникает встречного обязательства вносить арендную плату.

По материалам дела № А53-7996/2008

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

3. Права и обязанности долевых собственников объектов недвижимости, расположенных на арендованном иным лицом земельном участке, в отношениях с арендатором и собственником земельного участка определяются исходя из их реальных долей в праве собственности на объекты недвижимости.

Департамент имущественно-земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок и пеней.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Пересматривая решение суда первой инстанции в порядке апелляционного производства, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Доводы истца о необходимости исчислять задолженность по арендной плате согласно условиям договора без учета изменения долей в землепользовании несостоятельны. В силу принципа платности землепользования обязанность по оплате за землю возникает у фактического пользователя земельного участка вне зависимости от оформления землепользования в установленном порядке.

Следовательно, с момента легитимации третьих лиц в качестве собственников объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, у последних возникла обязанность по оплате за пользование земельным участком, а ответчик утратил возможность землепользования в установленном договором объеме. В связи с чем суд первой инстанции правомерно принял к расчету реальные, а не договорные доли землепользования, с учетом представленных в материалы дела доказательств принадлежности лицам, участвующим в деле, объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, и с учетом момента возникновения права собственности на данные объекты.

Позиция суда апелляционной инстанции поддержана судом кассационной инстанции в данной части в полном объеме.

По материалам дела № А53-22855/2008

4. Целевое назначение объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, имеет существенное значение при определении размера арендной платы за землю как относимой к доле объектов недвижимости на земельном участке.

Департамент имущественно-земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок и пеней.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменено, в том числе в части применяемых при расчете арендной платы коэффициентов с учетом вида использования.

Суд апелляционной инстанции указал, что, поскольку доля используемого земельного участка определена пропорционально площади помещений, принадлежащих ответчику, а в договоре указано на различное целевое предназначение помещений (что влечет использование различных коэффициентов для целей расчета арендной платы), для целей расчета арендной платы подлежит определению доля земельного участка как относимая к площади помещений того или иного целевого назначения

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

(административные, производственные, учебные помещения либо бильярдная). Вычисление указанной доли производится судом путем умножения площади помещений с единым видом целевого использования на долю ответчика в общей площади всех помещений и деления полученного произведения на общую площадь помещений ответчика.

Судом кассационной инстанции расчет арендной платы за земельные участки — пропорционально площади принадлежащих обществу помещений, с учетом их целевого назначения, — произведенный судом апелляционной инстанции на основе методики, установленной органом местного самоуправления, признан правомерным.

По материалам дела № А53-22855/2008

5. Неиспользование арендатором земельного участка (его части) по независящим от него причинам (раздел; непредоставление земельного участка) может являться основанием для изменения периода фактического обладания арендатором статуса пользователя земельного участка и, соответственно, изменения расчета арендной платы.

Департамент имущественно-земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок и пеней.

Решением суда первой инстанции договор аренды признан легитимным, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменено в части уменьшения суммы задолженности, поскольку был принят во внимание момент раздела земельного участка. В связи с этим изменился период фактического обладания арендатором статусом пользователя земельного участка, что повлекло перерасчет взыскиваемой арендной платы.

По материалам дела № А53-3069/2009

6. Арендные отношения по договору, заключенному на неопределенный срок, прекращаются по истечении трех месяцев с момента получения одной из сторон уведомления об отказе от договора аренды земельного участка, если иное не установлено в договоре. Следствием прекращения арендных правоотношений является обязанность арендатора возвратить земельный участок в том состоянии, в котором он его получал, или в состоянии, определенном договором.

Департамент имущественно-земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю об освобождении земельного участка в связи с прекращением договора аренды земельного участка.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд обязал индивидуального предпринимателя освободить земельный участок, так как договор аренды прекращен в силу ч. 2 ст. 610 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции оставил в силе судебные акты нижестоящих инстанций ввиду следующего.

Между департаментом имущественно-земельных отношений (далее — департамент) и индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды земельного участка. Срок действия договора был установлен сторонами до 17.09.2002.

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

После истечения срока договора аренды предприниматель продолжал пользоваться земельным участком в отсутствие возражений департамента, что в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ послужило основанием для продления данного договора на неопределенный срок на тех же условиях.
Уведомлением от 05.09.2008 департамент уведомил предпринимателя о прекращении срока договора аренды, пользуясь правом одностороннего отказа от договора в случае его продления на неопределенный срок. В соответствии с ч. 2 ст. 610 ГК РФ договор аренды земельного участка считается прекращенным по истечении трех месяцев с момента получения уведомления о намерении расторгнуть договор.
Следовательно, договор аренды прекратил свое действие по истечении указанного срока, что послужило основанием возникновения у арендатора обязанности по возврату арендуемого имущества.

По материалам дела № А53-8668/2009

7. Уклонение одной стороны договора аренды земельного участка от получения уведомления о прекращении договора аренды не может быть расценено как несоблюдение досудебного порядка расторжения договора аренды. Доказательством уклонения в том числе является и возвращение за истечением срока хранения корреспонденции отправителю по причине неявки получателя за заказной корреспонденцией при условии ее направления по юридическому адресу.

Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю об освобождении земельного участка вследствие того, что договор аренды прекращен.
Суд кассационной инстанции судебные акты нижестоящих судов оставил без изменения ввиду следующего.
При рассмотрении заявленных требований суды пришли к выводу, что материалами дела подтверждается факт направления ответчику уведомления о прекращении договора аренды. Корреспонденция возвращена отправителю за истечением срока хранения по причине неявки предпринимателя за заказной корреспонденцией.
При таких обстоятельствах комитет надлежащим образом исполнил обязанность о предупреждении арендатора о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного на неопределенный срок, так как принял все зависящие от него меры, гарантирующие получение уведомления арендатором. Исходя из этого договор аренды земельного участка считается расторгнутым по истечении трех месяцев с момента направления уведомления о прекращении договора аренды.

По материалам дела № А53-6696/2009

8. Арендная плата за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, в соответствии с актами Правительства РФ рассчитывается по льготным ставкам для субъектов естественных монополий.

Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок и пеней.
Решением суда первой инстанции, оставленным в силе судом кассационной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции о том, что ставки арендной платы для общества носят льготный характер, расчет должен производиться с учетом специального акта — в данном случае Постановления Правительства РФ от 29.04.2006 № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными ОАО „Российские железные дороги“». В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления имуществом железнодорожного транспорта» арендная плата за пользование земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, не должна превышать установленную законодательством Российской Федерации ставку земельного налога на земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог.

В п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2002 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Общество приказом Федеральной службы по тарифам от 29.12.2004 № 4350т включено в реестр субъектов естественных монополий на транспорте.

С 09.02.2007 размер арендной платы за земельный участок определен на основании утвержденных Министерством экономического развития и торговли РФ ставок арендной платы (приказ от 04.12.2006 № 396).

С учетом положений Федерального закона «Об особенностях управления имуществом железнодорожного транспорта», осуществляющего специальное регулирование, начисление обществу арендных платежей за спорный период с использованием общепринятой ставки земельного налога, установленной налоговым законодательством, противоречит общему смыслу законодательства о льготном землепользовании особым хозяйствующим субъектом.

По материалам дела № А32-10074/2008

9. При определении размера арендной платы за фактическое пользование земельным участком в условиях отсутствия заключенного договора аренды существенное значение имеет правильное определение базового размера арендной ставки по виду использования.

Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Судом апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменено ввиду неверного применения к спорным правоотношениям базового размера арендной ставки, установленного органом местного самоуправления для использования недвижимости под склады, нефтебазы.

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

К спорным правоотношениям с учетом характера фактического использования земельного участка подлежал применению базовый размер арендной ставки с видом использования — строящиеся объекты, превышающие нормативный срок строительства.

По материалам дела № А53-5552/2008

Анализ применения в судебной практике вопросов земельного законодательства, по которым не определены единообразные подходы

1. Определение процессуального порядка рассмотрения заявлений об оспаривании акта уполномоченного органа о резервировании земельного участка.

В судебной практике возник вопрос о том, в каком процессуальном порядке надлежит оспаривать акт уполномоченного органа о резервировании земельных участков — по правилам главы 23 или 24 АПК РФ?

В п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» перечислены существенные признаки, характеризующие нормативный правовой акт, к которым относятся: издание его в установленном порядке управомоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или должностным лицом; наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений.

Признание правового акта нормативным или ненормативным имеет определяющее значение в выборе процессуального режима при рассмотрении дел об оспаривании акта о резервировании земельного участка (по правилам главы 23 или 24 АПК РФ). Анализ судебной практики свидетельствует об отсутствии единообразных подходов по исследуемому вопросу.

Согласно первому подходу акт о резервировании земельного участка относится к ненормативным правовым актам. По делу № А53-19691/2008 постановление главы администрации «О резервировании земель для муниципальных нужд» было оценено как ненормативный правовой акт.

Поскольку действие данного акта распространяется на определенный круг лиц, указанный документ является актом индивидуального характера, рассчитан на однократное применение и, соответственно, подлежит обжалованию по правилам главы 24 АПК РФ. Решение суда первой инстанции по указанному делу оставлено без изменения вышестоящими судебными инстанциями (постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2009; ФАС СКО от 15.05.2009). Аналогичная позиция отображена в постановлениях ФАС СКО от 06.08.2008 № Ф08-4966/2008 и от 12.07.2007 № Ф08-4127/2007.

Второй подход основан на отнесении акта о резервировании земельных участков к нормативным правовым актам. Согласно п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с выкупом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» при рассмотрении дел, связанных с выкупом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подлежат

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

оценке доводы о невозможности продажи спорного земельного участка по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов соответствующих органов власти о резервировании, использовании его для других целей. Такая позиция применялась при рассмотрении дела № А53-4036/2009. Аналогичная позиция отражена в актах вышестоящих инстанций: постановления ФАС СКО от 28.04.2010 по делу № А20-1601/2009, от 16.03.2010 по делу № А53-1702/2007.

До настоящего момента данный вопрос не был разрешен ни Президиумом, ни Пленумом ВАС РФ. Определением ВАС РФ от 27.07.2009 № 9292/09 в пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ростовской области от 25.11.2008 по делу № А53-13794/2008 было отказано.

Суд исходил из положений пункта 3 статьи 3.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», согласно которой проект границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства регионального или местного значения подлежит согласованию в случае, если предполагается размещение такого объекта на землях, находящихся в федеральной собственности. При этом было установлено, что решение органа местного самоуправления о резервировании находящихся в федеральной собственности земельных участков, предусмотренных оспариваемым постановлением, не прошло соответствующую процедуру согласования и утверждения.

Суд указал на то, что довод заявителя об отнесении акта о резервировании земельного участка к нормативным правовым актам и соответственно обжалование данного акта должны рассматриваться в порядке главы 23 АПК РФ не может быть рассмотрен в суде надзорной инстанции, так как он не заявлялся в суде при рассмотрении дела и, следовательно, не был предметом исследования суда.

2. Определение размера ставки (по периодам или в размере, установленном в последний период пользования за весь период) при расчете неосновательного обогащения за пользование земельным участком.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). В соответствии с п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

На практике возник вопрос: по какой ставке рассчитывается неосновательное обогащение — по периодам или за весь период в размере, установленном при подаче заявления?

Сумма неосновательного обогащения рассчитывается исходя из действовавших в спорный период и утвержденных органом местного самоуправления базовых ставок арендной платы за земельные участки. В данном случае при взыскании неосновательного обогащения за весь период фактического пользования земельным участком без установленных законом оснований применяются различные ставки

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

арендной платы, действовавшие в определенные периоды. Таким образом, при расчете суммы неосновательного обогащения следует применять ставки арендной платы по периодам. Аналогичная позиция отражена в актах вышестоящих инстанций: постановления ФАС СКО от 23.04.2010 по делу № А32-21414/2009; ФАС Северо-Западного округа от 23.12.2008 по делу № А05-3847/2008.

Однако существует иная точка зрения, основанная на буквальном толковании положений п. 2 ст. 1105 ГК РФ, согласно которой сумма неосновательного обогащения должна определяться исходя из размера ставки арендной платы, установленной в последний период неосновательного пользования. Согласно данной позиции при расчете неосновательного обогащения не должны применяться различные ставки арендной платы. Ставка должна быть одна, соответствующая последнему периоду неосновательного пользования.

Также возникает вопрос о применении п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ) при взыскании неосновательного обогащения (дело № А53-5229/2009). Исходя из буквального содержания положений п. 2 ст. 3 Закона № 137-ФЗ указанные нормы в части исчисления размера арендной платы из расчета 2% кадастровой стоимости арендуемого земельного участка возможно применять лишь в тех случаях, когда договор аренды земельного участка заключается при переоформлении владельцем этого участка своего права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

Однако согласно позиции, изложенной в постановлении ФАС СКО от 23.03.2010 по делу № А53-5229/2009, ст. 3 Закона № 137-ФЗ устанавливает лишь срок для переоформления прав, но не предусматривает ограничения применения нормы о размере арендной платы к лицам, приобретшим право пользования земельным участком путем купли-продажи находящихся на нем строений от лица, у которого было право постоянного (бессрочного) пользования этим земельным участком. Так как ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, то независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3. Определение правовой природы платы за пользование земельным участком с момента заключения договора купли-продажи земельного участка и до момента государственной регистрации права собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Анализ судебной практики свидетельствует об отсутствии единообразных подходов по исследуемому вопросу.

Согласно первому подходу, если иное не установлено договором купли-продажи, арендная плата за пользование земельным участком с момента заключения договора купли-продажи и до момента государственной регистрации права собственности взысканию не подлежит. В этом случае обязанность по возмещению уплаченного земельного налога возникает у покупателя земельного участка с даты заключения договора купли-продажи, а не с момента государственной регистрации права собственности.

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06

Исходя из смысла п. 1 ст. 433 ГК РФ договор купли-продажи земельного участка вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, т.е. с момента его заключения, поскольку в силу ст. 130, 131, 551 ГК РФ обязательной является регистрация перехода права собственности на земельный участок к покупателю, а не регистрация самого договора. Поэтому до регистрации права собственности на земельный участок сделка является заключенной, действительной.

С момента заключения договора купли-продажи земельного участка прекратились отношения сторон, вытекающие из договора аренды, в силу ст. 414 ГК РФ состоялась новация, поэтому арендная плата за пользование земельным участком взысканию не подлежит. Указанный подход подтверждается судебной практикой (постановления ФАС СКО от 20.12.2007 № Ф08-8309/2007 и от 12.08.2008 № Ф02-3777/2008; ФАС Волго-Вятского округа от 21.07.2008 по делу № А43-20919/2007; ФАС Северо-Западного округа от 06.02.2009 № А56-15272/2008 и от 04.09.2009 № А44-2798/2008).

Однако в случае, если в договоре (дополнительном соглашении к договору) определен порядок внесения арендной платы в указанный период, за пользование земельным участком с момента заключения договора купли-продажи до момента государственной регистрации правомерно взимание арендной платы. Аналогичная позиция отражена в следующих судебных актах: постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 по делу № А53-3389/2009; ФАС Волго-Вятского округа от 01.12.2009 по делу № А17-749/2009.

Второй подход заключается в том, что обязательства по оплате арендных платежей за пользование земельным участком прекращаются с момента государственной регистрации, так как до даты государственной регистрации права собственности на земельный участок покупатель (арендатор) собственником не является.

В соответствии с положениями ст. 432, 433 ГК РФ договор купли-продажи земельного участка считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Следовательно, до момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок продавец продолжает оставаться арендодателем, а покупатель арендатором и, соответственно, обязан уплачивать арендную плату за пользование земельным участком с момента заключения договора купли-продажи и до момента государственной регистрации права собственности. Аналогичная позиция изложена в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2008 по делу № А53-12367/2008.

Обобщение подготовлено:

И.С. Меленчук, судья Арбитражного суда Ростовской области

Н.А. Вяткина, помощник судьи Арбитражного суда Ростовской области

Т.В. Кация, И.В. Сырбу, отдел анализа и обобщения судебной практики Арбитражного суда Ростовской области

Loaded: 20-04-2024 PMt 16:09:06