|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Секретариат Совета (ассоциации)муниципальных образованийОренбургской области**ИНСТРУКТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ** **ПИСЬМО**от 06.07.2020 № 2-1/25 ИМП

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

 | Главам муниципальных образований Оренбургской области |

Об изменении размера регулируемой

арендной платы

В связи с часто поступающими запросами глав муниципальных образований Оренбургской области по вопросу об освобождении арендатора от обязанности заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, в случае отсутствия уведомления от арендодателя об изменении регулируемой арендной платы, Секретариат Совета (ассоциации) муниципальных образований Оренбургской области разъясняет следующее.

Согласно подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и п. 1 ст. 65 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу п. 1 ст. 424 ГК РФ, п. 3 ст. 65 ЗК РФ (в редакции до 1 марта 2015 г.) и ст. 39.7 ЗК РФ (в действующей редакции) плата за пользование спорным публичным участком относится к категории регулируемых цен.

В соответствии с абзацем третьим п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 г.), распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Согласно п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, вступившей в законную силу с 1 марта 2015 г., если иное не установлено данным кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Положениями ст. 10.1 ЗК РФ, введенной в действие с 9 января 2015 г., предусмотрено, что полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные данным кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном ч. 1.2 ст. 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

В соответствии с приведенными нормами Земельного кодекса Российской Федерации, действующим в настоящее время постановлением Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 г. N 135 "Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области" (далее - постановление N 135) полномочиями по установлению порядка определения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ростовской области, наделено Правительство Ростовской области, а полномочиями по определению размера арендной платы по видам использования наделены органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов (п. 1 приложения N 1 "Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" к постановлению N 135). В г. Ростове-на-Дону нормативные правовые акты о порядке расчета арендной платы за указанные земли до 2012 г. были утверждены Мэром города, а с 2012 г. такие акты принимает администрация г. Ростова-на-Дону.

Как разъяснено в пп. 16 и 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 г. N 13), к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, п. 3 ст. 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.

В связи с вышеизложенным, отсутствие уведомления от арендодателя об изменении регулируемой арендной платы, которое арендодатель должен направить в соответствии с условиями договора, не освобождает арендатора от обязанности заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений ст. 406 ГК РФ позволяет ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения этой платы.

але

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 10.10.2019 по делу N 305-ЭС19-12083, А40-66220/2018.

Секретарь Совета (ассоциации) В.А. Щепачев