

## Об изменении размера арендной платы в ранее заключенных договорах аренды земельных участков

Согласно пункта [1.13](#) постановления Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п «Об утверждении порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области», предусмотрено, что размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, льгот по ее уплате в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области.

Кроме того, в постановлениях Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 и от 17.04.2012 №15837/11 отражено, что регулирование арендной платы за земельные участки осуществляется в нормативном порядке, принятие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления нормативных правовых актов, изменяющих нормативно установленные ставки арендной платы или методику их расчета, влечет изменение условий договоров аренды таких земельных участков независимо от воли сторон договоров аренды и без внесения в текст договоров подобных изменений.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Таким образом, установленный в договоре аренды размер платы за пользование земельным участком считается измененным с момента принятия уполномоченным государственным органом нормативного правового акта об установлении нового размера и (или) порядка расчета арендной платы.

Администрация Котельниковского муниципального района Волгоградской области при сдаче в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, выступает одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения.

Учитывая изложенное, изменение арендной платы с 01.01.2014 года в результате принятия постановления Правительства Волгоградской области от 11.12.2012 N 557-п «О внесении изменений в постановление Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. N 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области», распоряжения министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 02.07.2013 № 1386-р «О согласовании Котельниковскому муниципальному району Волгоградской области значений коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы за земельные», Решения Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области № 64/440 от 30.07.2013 года, постановления Губернатора Волгоградской области от 20.11.2012 № 1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области» не является изменением условий договоров о размере арендной платы применительно к пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

Вышеизложенное соответствует позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 26.01.2010 № 11487/09.