

Арендная плата, внесенная до пересмотра кадастровой стоимости, не является неосновательным обогащением

Для кого (для каких случаев): Для попыток пересчитать арендную плату за публичные участки в связи с уменьшением кадастровой стоимости задним числом.

Сила документа: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

Схема ситуации: Общество арендовало у Комитета по управлению муниципальным имуществом участок площадью 11,6 млн. кв. м. с соответствующей кадастровой стоимостью 15,8 млрд. рублей. Срок договора – с 1 августа 2018 г. до 31 декабря 2034 г., размер арендной платы 2% от кадастровой стоимости, что составило 315 214 773 руб. 92 коп. в год.

27 декабря 2022 г. Общество, потерпев неудачу в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, обратилось в суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости указанного участка в размере рыночной. При этом, с 1 января 2023 г. муниципалитетом были утверждены результаты новой кадастровой оценки, следовательно, спорная кадастровая стоимость стала архивной.

Удовлетворяя иск Общества, суды трёх инстанций указали, что Закон N 269-ФЗ изменил в 2020 г. правила применения кадастровой стоимости, а значит Общество вправе требовать перерасчета арендной платы за период с 2020 г. по 2022 г. и возврата излишне внесенной арендной платы в сумме 624 199 301 руб. 76 коп. как неосновательного обогащения.

А Судебная коллегия ВС РФ отправила дело на пересмотр. Да, в соответствии с действующими нормами законодательства, можно оспорить и применить кадастровую стоимость задним числом. Но, Закон N 269-ФЗ, внося изменения в этой части, не изменил установленное статьей 18 Закона N 237-ФЗ правило о применении измененным решением комиссии или суда кадастровой стоимости с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Более того, данное правило продублировано в части 4 статьи 6 Закона N 269-ФЗ.

Кроме того, частью 8 статьи 6 Закона N 269-ФЗ установлено, что размер арендной платы за использование объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях ее определения на основании кадастровой стоимости таких объектов недвижимости за периоды, предшествующие изменению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 22.1 Закона N 237-ФЗ, не изменяется.

При этом Законом N 269-ФЗ не предусмотрена возможность изменения арендной платы за публичные объекты недвижимости в связи изменением кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в порядке Закона N 135-ФЗ за периоды, предшествующие году оспаривания.

Судебная коллегия ВС РФ пришла к выводу, что поскольку Закон N 269-ФЗ сохранил ранее действовавшие ограничения для ретроспективного применения измененной кадастровой стоимости, а также ввел ограничения для изменения арендной платы за периоды, предшествующие изменению кадастровой стоимости по правилам статьи 22.1 Закона N 237-ФЗ, пересмотр кадастровой стоимости, ставшей архивной, не влечет пересмотр арендной платы и выкупной стоимости публичного земельного участка, определенной на основании кадастровой стоимости этого объекта, сведения о которой были внесены в ЕГРН в установленном законодательством порядке.

К тому же право на обращение заинтересованных лиц с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости закреплено в Законе N 135-ФЗ, начиная с 2010 г., поэтому арендаторы публичных земельных участков имели возможность своевременно воспользоваться данным правом. Сами клювом прощёлкали, нечего теперь суды напрягать.

Выводы и возможные проблемы: Внесенная арендатором за пользование публичными землями арендная плата в размере, рассчитанном в соответствии с требованиями земельного законодательства, на основании кадастровой стоимости, сведения о которой в установленном порядке внесены в ЕГРН, по смыслу статей 1102, 1105 ГК РФ не может рассматриваться в качестве неосновательно полученного обогащения арендодателем за период до пересмотра кадастровой стоимости земельного участка по заявлению арендатора. Страна для поиска в КонсультантПлюс: «Арендная плата за публичные земли кадастровая стоимость в размере рыночной неосновательное обогащение».

Цена вопроса: 624 199 301 руб. 76 коп.

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВС РФ ОТ 27.11.2025 N 304-ЭС25-3418 ПО ДЕЛУ N A27-22862/2023](#)