



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 50-АПГ17-18

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 ноября 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.

судей Борисовой Л.В., Меркулова В.П.

при секретаре Холодцовой Ю.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Озон-центр», индивидуального предпринимателя Сургутсковой Н.А., закрытого акционерного общества «Торговый центр «Континент», Омского регионального общественного фонда «Духовное наследие», общества с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» о признании недействующим в части постановления Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», по апелляционным жалобам общества с ограниченной ответственностью «Озон-центр», индивидуального предпринимателя Сургутсковой Н.А., закрытого акционерного общества «Торговый центр «Континент», общества с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» на решение Омского областного суда от 27 июня 2017 г., которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Озон-центр» Трофимчук И.В., представителей индивидуального предпринимателя Сургутсковой Н.А., закрытого акционерного общества «Торговый центр «Континент» и общества с

ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» Дмитренко А.В. и Репина Л.Н., представителя Администрации г. Омска Окишева К.В, представителя Правительства Омской области и Губернатора Омской области Третьяк И.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Озон-центр» (далее – ООО «Озон-центр»), индивидуальный предприниматель Сургутскова Н.А. (далее - ИП Сургутскова Н.А.), закрытое акционерное общество «Торговый центр «Континент» (далее - ЗАО «ТЦ «Континент»), Омский региональный общественный фонд «Духовное наследие» (далее - фонд «Духовное наследие»), общество с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» (далее - ООО «ТК «Айсберг») обратились в суд с административным иском к Правительству Омской области о признании недействующими пунктов 5 и 7 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п (далее - Постановление № 108-п).

В обоснование заявленных требований административные истцы указали, что являются арендаторами земельных участков, арендная плата за пользование которыми начисляется с применением оспариваемого нормативного правового акта. Истцы считают, что оспариваемые нормы противоречат принципу экономической обоснованности определения размера арендной платы за земельные участки, нарушают их права на свободную конкуренцию и извлечение прибыли.

Решением Омского областного суда от 27 июня 2017 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с решением суда, ООО «Озон-центр», ИП Сургутскова Н.А., ЗАО «ТЦ «Континент», ООО «ТК «Айсберг» обратились в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с апелляционными жалобами, в которых просят указанный судебный акт отменить, ссылаясь на неправильное применение норм права, регулирующих данные правоотношения и принять новое решение об удовлетворении заявленного требования о признании недействующим пункта 5 постановления № 108-п.

Относительно доводов, изложенных в апелляционных жалобах, представителями Правительства Омской области, Администрации г. Омска, Министерства имущественных отношений Омской области, прокуратурой Омской области представлены возражения.

В судебное заседание представители Департамента имущественных отношений администрации города Омска, Министерства имущественных отношений Омской области, Омского регионального общественного фонда «Духовное наследие», прокуратуры Омской области, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не явились. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Согласно пункту 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

В силу статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата, порядок определения размера которой, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, и государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к которым относятся: принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 11 мая 2004 г. N 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 Земельного кодекса, не произвольно, а в соответствии с экономической

оценкой территории и генеральным планом города, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории. С учетом схожести правового регулирования, данная позиция применяется и к вопросам установления базовых ставок арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной, государственной собственности или в отношении которой государственная собственность не разграничена.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Статьей 4 Закона Омской области от 30 апреля 2015 г. № 1743-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» к полномочиям Правительства Омской области отнесено утверждение порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, если иное не установлено федеральными законами.

В целях реализации вышеназванного полномочия Правительством Омской области 29 апреля 2015 г. принято постановление № 108-п, которым утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.

В соответствии с пунктом 5 приложения к постановлению № 108-п арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка.

Пунктом 7 приложения к постановлению № 108-п установлено, что при заключении договора аренды земельного участка уполномоченный орган или орган местного самоуправления Омской области предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения условий определения размера арендной платы, предусмотренных пунктами 3-5 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

Постановление № 108-п опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru) 30 апреля 2015 г., в газете «Омский вестник» от 8 мая 2015 г. № 18.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что Порядок расчета арендной платы за земельные участки, установленный оспариваемым нормативным актом является тождественным порядку, установленному Правилами определения арендной платы, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582. Какого – либо запрета для использования установленного оспариваемым актом методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности в федеральном законодательстве не содержится.

Данный вывод суда основан на ошибочном толковании норм материального права.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления.

В силу данного разграничения компетенции Правительство Российской Федерации уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы в отношении земель, находящихся в федеральной собственности. Следовательно, утвержденные Постановлением № 582 указанные выше Правила подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Действие Правил определения размера арендной платы не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Вывод суда о том, что порядок определения итоговой величины размера арендной платы в процентном отношении от рыночной стоимости с применением ставки рефинансирования Центра Банка Российской Федерации соответствует соблюдению принципа экономической обоснованности ошибочен.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности определяется исходя, в

том числе из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Оспариваемым актом установлен размер арендной платы и периодичность ее изменения за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственной собственности на которые не разграничена.

В связи с тем, что указанные земельные участки находятся в государственной собственности, которая не разграничена, то расчет арендной платы (и ее изменение) должен быть произведен исходя из принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Каких-либо доказательств о том, что административным органом определялась доходность земельных участков с учетом их местоположения, наличия транспортной, коммунальной инфраструктуры материалы дела не содержат.

На основании изложенного, решение суда первой инстанции подлежит отмене.

С учетом пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2007 г. № 48 Судебная коллегия считает, что оспариваемые по настоящему делу положения подлежат признанию недействующими с даты принятия настоящего апелляционного определения.

Руководствуясь статьей 309, 310 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Омского областного суда от 27 июня 2017 г. отменить.

Признать недействующим пункт 5 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п с даты принятия настоящего определения.

Председательствующий

Судьи