



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 82-Г10-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 января 2011 года.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Пирожкова В.Н.,
судей Анишиной В.И. и Ксенофонтовой О.А.
при секретаре Аверине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу ООО «Монолит-Курган» на решение Курганского областного суда от 12 ноября 2010 года, которым отказано в удовлетворении заявления ООО «Монолит-Курган» о признании несоответствующим федеральному законодательству, недействующим и не подлежащим применению подпункта 6 пункта 2 приложения к постановлению Правительства Курганской области от 12 мая 2009 года № 234 «Об утверждении Положения о порядке определения размера, условий и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курганской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтовой О.А., объяснения представителя Правительства Курганской области Котовича С.С., возражавшего против доводов кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей, что решение суда отмене не подлежит, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

12 мая 2009 года принято постановление Правительства Курганской области № 234, которым утверждено Положение о порядке определения размера, условий и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курганской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

(приложение к постановлению Правительства Курганской области № 234).

Подпунктом 6 пункта 2 названного Положения предусмотрено, что годовой размер арендной платы за использование земельных участков, расположенных в границах городских округов, предоставленных для проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, определяется в размере 1,5 процентов кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока - для объектов капитального строительства и одного года - для временных построек. В случае превышения указанных сроков до сдачи таких объектов в эксплуатацию или до государственной регистрации права собственности на построенные объекты недвижимости арендная плата начисляется в размере 3,0 процентов кадастровой стоимости земельного участка. При установлении проектной документацией и правовыми актами о предоставлении земельных участков в аренду нормативных сроков строительства отдельных объектов более трех лет годовой размер арендной платы определяется в размере 3,0 процентов кадастровой стоимости земельного участка после истечения установленного нормативного срока строительства.

ООО «Монолит-Курган», являющееся арендатором земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, обратилось в Курганский областной суд с заявлением об оспаривании подпункта 6 пункта 2 Положения, указав, что установленный оспариваемым постановлением размер арендной платы в 7,5 раз превышает ранее существовавший, нарушает его права в сфере основной деятельности по строительству многоквартирных жилых домов и противоречит статье 1 Земельного кодекса РФ, статье 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

По мнению заявителя, оспариваемое положение противоречит также установленным подпунктами 8, 10 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ принципам деления земель по целевому назначению на категории, дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, а также установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 принципам определения арендной платы: принципу экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования; принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев; принципу учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, к числу которых относится осуществляемое им жилищное строительство.

Представитель Правительства Курганской области против удовлетворения заявления возражал, пояснив, что оспариваемый нормативный правовой акт

принят в пределах компетенции Правительства Курганской области и в соответствии с федеральным законодательством, в том числе устанавливающим общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Решением Курганского областного суда от 12 ноября 2010 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе ООО «Монолит-Курган» ставится вопрос об отмене решения суда как постановленного с нарушением норм материального и процессуального права и вынесении нового решения об удовлетворении заявления ООО «Монолит-Курган».

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований к отмене решения.

В соответствии пунктами «в», «г», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей; разграничение государственной собственности; земельное законодательство.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (часть 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй настоящей статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (часть 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Согласно пунктам 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Порядок определения арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации (пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в

действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии со статьями 78, 115 Устава Курганской области Правительство Курганской области является высшим органом исполнительной власти Курганской области, правомочным решать все вопросы государственного управления, которые в соответствии с федеральным и областным законодательством входят в его компетенцию.

Согласно подпункту «д» пункта 2 статьи 21 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации управляет и распоряжается собственностью субъекта Российской Федерации.

С учетом приведенных положений закона следует признать правильным вывод суда о принятии оспариваемого постановления в пределах компетенции Правительства Курганской области.

Разрешая заявление ООО «Монолит-Курган», суд не усмотрел противоречия оспариваемого постановления нормам федерального законодательства, названным заявителем.

Приведя в решении и проанализировав положения части 2 статьи 1, пунктов 9, 10 статьи 4, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», суд пришел к правильным выводам о том, что оспариваемое постановление не нарушает принципа единства экономического пространства, на что указывал заявитель, напротив, устанавливает единые для одного вида предпринимательской деятельности условия ее осуществления в части установления размера арендной платы за землю (размер арендной платы одинаков для всех арендаторов, использующих земельные участки для проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов строительства, находящиеся в собственности области, и государственная собственность на которые не разграничена); приняв его, Правительство Курганской области не выступает в качестве хозяйствующего субъекта, поэтому не может осуществлять экономическую деятельность, направленную на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (монополистическая деятельность и недобросовестная конкуренция осуществляются хозяйствующими субъектами).

Подпункты 8, 10 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ предусматривают, что Земельный кодекс РФ и изданные в соответствии с ним акты земельного законодательства основываются, в частности, на принципах деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства; дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, в соответствии с которым должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.

Согласно постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной

или муниципальной собственности, определяется исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования.

Давая оценку доводам заявителя, суд, по мнению Судебной коллегии, обоснованно не усмотрел противоречия оспариваемой нормы приведенным выше положениям с учетом того, что на принципах классификации земель по целевому назначению и виду разрешенного использования основана кадастровая оценка земель, а возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости является основным принципом определения арендной платы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582. В оспариваемой норме годовой размер арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, устанавливается в процентном отношении от кадастровой стоимости земельного участка.

Принимая во внимание изложенное, установление размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков обоснованно признано судом соответствующим принципу экономической обоснованности определения размера арендной платы.

С учетом того, что постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 предусматривает возможность изменения арендной платы в период действия договора аренды и установления периодичности такого изменения (пункт 8), у субъекта Российской Федерации имеется полномочие на установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, вывод суда о соответствии оспариваемой нормы федеральному законодательству является правильным.

Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев (определен постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582), в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать более чем 2 раза размер земельного налога, как следует из постановления № 582, предусмотрен при переоформлении ими прав на земельный участок.

Поскольку в рассматриваемом случае повышение арендной платы предусмотрено не для случаев переоформления прав на земельные участки, следует признать правильным вывод суда об отсутствии противоречия оспариваемой нормы названному принципу.

С учетом того, что ООО «Монолит-Курган» является коммерческой организацией, осуществляющей деятельность в сфере строительства с целью извлечения прибыли, а не в целях осуществления социально значимой деятельности в интересах государства и общества, суд обоснованно не принял во внимание его довод о противоречии оспариваемой нормы принципу необходимости поддержки социально значимого вида деятельности.

Полагая, что выводы суда основаны на законе, анализ которого приведен в

решении, соответствуют установленным судом обстоятельствам, решение содержит оценку всех доводов заявителя, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований к отмене решения, находя его соответствующим нормам материального и процессуального права.

Кассационная жалоба ООО «Монолит-Курган» не содержит доводов, которые не являлись предметом исследования суда и не получили его оценки. По существу кассационная жалоба сводится к несогласию с оценкой доказательств, данной судом, что не является основанием к отмене решения.

Не усматривая оснований к отмене решения суда по доводам кассационной жалобы, руководствуясь статьями 360, 361 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Курганского областного суда от 12 ноября 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу ООО «Монолит-Курган» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи