



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 59-Г10-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 января 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Пирожкова В.Н.,
судей Борисовой Л.В. и Меркулова В.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Норд» (далее – ООО «Норд») о признании недействующим п. 2.2 разд. 2 Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утверждённого постановлением Законодательного Собрания Амурской области от 26 сентября 2008 г. № 7/534 (в ред. постановления Законодательного Собрания Амурской области от 25 марта 2010 г. № 29/98), по кассационной жалобе Законодательного Собрания Амурской области на решение Амурского областного суда от 1 ноября 2010 г., которым заявление ООО «Норд» удовлетворено частично. Признаны недействующими абз. 3, 4, 5 и 6 п. 2.2 разд. 2 названного Порядка. В остальной части заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей решение суда не подлежащим отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Законодательным Собранием Амурской области принято постановление от 26 сентября 2008 г. № 7/534 (с последующими изменениями) «О порядке

определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Порядок), официально опубликованное в издании «Амурская правда» от 11 октября 2008 г., № 188.

Разделом 2 Порядка предусмотрены следующие положения:

«Размер арендной платы в год (календарный) за земельные участки определяется на основе кадастровой стоимости земельных участков, определённой в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации» (п. 2.1);

«Арендная плата в год за земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, используемый для сельскохозяйственного производства, устанавливается в размере 0,3% кадастровой стоимости земельного участка» (абз. 1 п. 2.2);

«В случае если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения предоставляется арендатору в соответствии с законодательством для целей, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью, без перевода земельного участка в земли иной категории, арендная плата в год устанавливается в размере 2% кадастровой стоимости» (абз. 2 п. 2.2);

«В случае если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья) не используется (используется менее 80% общей площади сельскохозяйственных угодий земельного участка, переданного в аренду), либо ненадлежаще используется по целевому назначению в течение 1 года, арендная плата за земельный участок со следующего года устанавливается в размере 30% кадастровой стоимости» (абз. 3 п. 2.2);

«В случае передачи арендуемого земельного участка (в том числе земельного участка, образованного в результате раздела арендуемого земельного участка) в субаренду либо передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору третьему лицу арендная плата устанавливается в размере 30% кадастровой стоимости на весь период действия договора субаренды либо с момента возникновения у третьего лица прав и обязанностей по договору» (абз. 4 п. 2.2);

«Факт неиспользования (использования менее 80% общей площади сельскохозяйственных угодий земельного участка, переданного в аренду) либо ненадлежащего использования по целевому назначению устанавливается специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный земельный контроль, специально уполномоченным исполнительным органом государственной власти области в сфере земельных отношений или в сфере агропромышленного комплекса или органами местного самоуправления в пределах полномочий в соответствии с федеральным и областным законодательством» (абз. 5 п. 2.2);

«Размер арендной платы, определённой в соответствии с абз. 3 настоящего пункта, пересматривается при установлении факта надлежащего

использования земельного участка. В указанном случае размер арендной платы в год за земельный участок, используемый для сельскохозяйственного производства, на следующий год устанавливается в размере 0,3% кадастровой стоимости земельного участка» (абз. 6 п. 2.2).

ООО «Норд» обратилось в суд с заявлением о признании недействующим п. 2.2 разд. 2 Порядка. Указало, что оспариваемые нормы противоречат положениям ст. 1, 22 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 330 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушают права заявителя, являющегося арендатором земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Амурской области. Письмом областного Министерства имущественных отношений от 20 мая 2010 г. № 05-16/4433 ООО «Норд» уведомлено о расчёте арендной платы на 2010 г. в размере 30% кадастровой стоимости в связи с неиспользованием земельных участков.

Амурским областным судом постановлено приведённое выше решение, об отмене которого в части признания недействующими отдельных положений п. 2.2 разд. 2 Порядка и принятии нового решения об отказе в удовлетворении заявления просит в кассационной жалобе Законодательное Собрание Амурской области, ссылаясь на нарушение судом норм материального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение суда не подлежащим отмене.

В силу ч. 3 ст. 246 ГПК РФ при рассмотрении и разрешении дел, возникающих из публичных правоотношений, суд не связан доводами и основаниями заявленных требований.

Согласно ч. 2 ст. 253 ГПК РФ, установив, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, суд признаёт нормативный правовой акт недействующим полностью или в части.

Разрешая дело по существу, суд первой инстанции пришёл к выводу, что абз. 3–6 п. 2.2 разд. 2 Порядка противоречат федеральному законодательству, имеющему большую юридическую силу, в связи с чем подлежат признанию недействующими.

Указанный вывод суда является правильным.

Правоотношения, по поводу которых возник спор, регламентированы на федеральном уровне Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ), иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землёй и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пп. «в» и «к» ч. 1 ст. 72). 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. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ч. 2 и 5 ст. 76).

Статьёй 65 ЗК РФ закреплены положения о том, что использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Абзацем 5 п. 10 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ предусмотрено, что порядок определения размера 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, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Из приведённых положений федерального законодательства следует, что оспариваемое постановление принято в пределах компетенции и полномочий, предоставленных субъектам Российской Федерации.

Вместе с тем предусмотренные абз. 3- 6 п. 2.2 разд. 2 Порядка нормы не соответствуют действующему законодательству.

Так, абз. 4 п. 2.2 указанного акта, устанавливающий арендную плату в размере 30% кадастровой стоимости (то есть в 100 раз выше, если нет перемены лиц в обязательстве) в случае передачи арендуемого земельного участка (в том числе земельного участка, образованного в результате арендуемого земельного участка) в субаренду либо передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору третьему лицу, противоречит норме, установленной ст. 22 ЗК РФ.

В соответствии с п. 5 ст. 22 указанного Кодекса арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности

по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

По смыслу закона, в случае перемены лиц в обязательстве к новому арендатору переходит обязанность по внесению арендной платы в размере, определённом при передаче земельного участка в аренду правопреемнику.

Приведённая федеральная норма является универсальной и подлежит применению и к отношениям, вытекающим из аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, имеются предусмотренные законом основания для признания абз. 4 п. 2.2. оспариваемого нормативного акта противоречащим федеральному законодательству и недействующим.

Нормы, установленные абз. 3, 5 и 6 п. 2.2 разд. 2 Порядка, являются взаимосвязанными и взаимно обусловленными.

Анализ их содержания приводит к выводу, что упомянутые в них органы наделяются неограниченными полномочиями по установлению факта неиспользования (использования менее 80% общей площади сельскохозяйственных угодий) земельного участка, переданного в аренду, и, как следствие, пересмотра арендной платы по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством. Однако полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере земельных отношений ограничены как федеральным, так и региональным законодательством.

В оспариваемом акте Амурской области не нашли своего отражения вопросы, связанные с определением критериев, которыми надлежит руководствоваться контрольно-надзорным органам при установлении указанного юридического факта.

Ничего не сказано в постановлении законодательного органа области и о порядке проведения упомянутых выше процедур.

Из изложенного следует, что установленное абз. 3, 5 и 6 п. 2.2 разд. 2 Порядка правовое регулирование не соответствует требованиям определённости, ясности и недвусмысленности законодательного регулирования.

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации в п. 25 постановления от 29 ноября 2007 г. № 48 «О практике

рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», проверяя содержание оспариваемого акта или его части, необходимо выяснять, является ли оно определённым. Если оспариваемый акт или его часть вызывает неоднозначное толкование, суд не вправе устранять эту неопределённость путём обязания в решении органа или должностного лица внести в акт изменения или дополнения, поскольку такие действия суда будут являться нарушением компетенции органа или должностного лица, принявших данный правовой акт. В этом случае оспариваемый акт в такой редакции признаётся недействующим полностью или в части с указанием мотивов принятого решения.

Приведённые положения полностью согласуются и с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, который неоднократно подчёркивал, что именно нарушения требований определённости, ясности и недвусмысленности законодательного регулирования не обеспечивают единообразного понимания и толкования правовых норм правоприменителями, что приводит к нарушению принципа равенства всех перед законом и верховенства закона, самого по себе нарушения требования определённости правовой нормы достаточно для признания такой нормы не соответствующей Конституции Российской Федерации (постановление от 17 июня 2004 г. № 12-П).

С учётом изложенного имеются основания для признания недействующими абз. 3, 5 и 6 п. 2.2 разд. 2 Порядка.

Таким образом, решение суда первой инстанции об удовлетворении заявленных ООО «Норд» требований является правильным. Судебная коллегия не находит оснований для отмены судебного акта по доводам кассационной жалобы.

Что касается остальной части судебного постановления, то оно никем не оспаривается.

В силу изложенного и руководствуясь ст. 360, п. 1 ст. 361 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Амурского областного суда от 1 ноября 2010 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Законодательного Собрания Амурской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

