



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-Г11-39

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 октября 2011 года.

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

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационным жалобам общества с ограниченной ответственностью «РОССервис» (далее ООО «РОССервис»), правительства Воронежской области на решение Воронежского областного суда от 1 июня 2011 года, которым признано противоречащим федеральному законодательству и недействующим со дня вступления решения в законную силу постановление правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991 «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349» в части включения в пункт 1.1 слов «или при уступке прав по договору аренды земельного участка»; в остальной части в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтовой О.А., объяснения представителей правительства Воронежской области Зражевского А.Д. и ООО «РОССервис» Полянских Н.Н., поддержавших доводы своих кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей, что решение суда подлежит отмене в части отказа в удовлетворении заявления ООО «РОССервис», Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

постановлением администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349 утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесение арендной платы за использование

земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, пункт 2.7 которого предусматривал корректирующие (повышающие) коэффициенты при расчете арендной платы за земельные участки.

19 ноября 2009 года правительством Воронежской области принято постановление № 991 «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349», пунктом 1.1 которого пункт 2.7 названного выше Положения дополнен абзацем следующего содержания: при сдаче земельного участка в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельного участка расчет арендной платы за земельные участки производится с применением повышающего коэффициента «2».

ООО «РОССервис» обратилось в Воронежский областной суд с заявлением о признании недействующим пункта 1.1 постановления правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991, полагая, что он противоречит пунктам 4, 5 статьи 22, статье 65 Земельного кодекса РФ, пункту 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принципу экономической обоснованности, установленному постановлением Правительства РФ 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», и нарушает законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Общество указало, что приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 7 сентября 2010 года № 1621-з ему предоставлены в аренду для проектирования и строительства производственной базы земельные участки, расположенные в г.Воронеже по ул.45 Стрелковой дивизии, 261и, 261з, в связи с чем 20 сентября 2010 года в адрес общества были направлены проекты договоров аренды указанных земельных участков от 15 сентября 2010 года № 1464-10/гз и № 1465-10/гз, в которые включен пункт 3.10, предусматривающий применение повышающего коэффициента «2» при расчете арендной платы в случае сдачи земельных участков в субаренду или при переуступке права по договорам аренды земельных участков.

Поскольку оспариваемое заявителем постановление правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991 самостоятельного значения не имеет, им вносятся изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349, ООО «РОССервис» фактически оспаривается пункт 2.7 названного Положения в редакции постановления правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года

№ 991 в части установления повышающего коэффициента «2» при расчете арендной платы при сдаче земельного участка в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельного участка.

В процессе рассмотрения дела правительством Воронежской области принято постановление от 16 мая 2001 года № 386, которым оспариваемый ООО «РОССервис» абзац пункта 2.7 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349 (в редакции постановления правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991), изложен в новой редакции, предполагающей применение повышающего коэффициента «2» при расчете арендной платы за земельные участки при сдаче земельного участка в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельного участка, за исключением земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения.

Решением Воронежского областного суда от 1 июня 2011 года заявление ООО «РОССервис» удовлетворено частично: постановление правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991 «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349» признано противоречащим федеральному законодательству и недействующим в части включения в пункт 1.1 слов «или при уступке прав по договору аренды земельного участка»; в остальной части заявление оставлено без удовлетворения.

В кассационной жалобе ООО «РОССервис» ставится вопрос об отмене указанного решения в части отказа в удовлетворении заявления о признании недействующим пункта 1.1 постановления правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991 в части слов «при сдаче земельного участка в субаренду» и в части признания оспариваемого пункта недействующим со дня вступления решения суда в законную силу, как постановленного с нарушением норм материального и процессуального права.

В кассационной жалобе правительства Воронежской области ставится вопрос об отмене решения суда в части удовлетворения заявленных требований, как незаконного и необоснованного.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Согласно пункту 4 статьи 22, 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. 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.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2011 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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 «Российский автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно статье 10 закона Воронежской области от 30 сентября 2008 года № 77-ОЗ «О правительстве Воронежской области», статье 6 закона Воронежской области от 13 мая 2008 года № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» к полномочиям правительства относятся установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Изложенное свидетельствует о принятии оспариваемого нормативного правового акта в пределах компетенции правительства Воронежской области.

Согласно пункту 2.1 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349, при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки за основу принимается кадастровая стоимость земельного участка.

Положение содержит формулу (пункт 2.2), по которой рассчитывается размер арендной платы на год и которая включает в себя кадастровую стоимость земельного участка; арендную ставку, установленную в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования; корректирующий (повышающий) коэффициент, установленный пунктом 2.7 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки (раздел 2 Положения); корректирующий понижающий коэффициент, установленный пунктом 2.8 Порядка.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в их числе принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, в которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Разрешая заявление ООО «РОССервис», суд исходил из того, что оспариваемая норма не противоречит статье 65 Земельного кодекса РФ и принципу экономической обоснованности, установленному постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582, указав в решении, что кадастровая оценка земель осуществляется исходя из классификации земель по целевому назначению и виду разрешенного использования, в связи с чем расчет арендной платы с использованием кадастровой стоимости земельного участка обеспечивает установление арендной платы в зависимости от доходности земельного участка и соответственно соблюдение принципа экономической обоснованности.

Между тем, заявителем не оспаривался принцип исчисления арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Им оспаривалось применение при сдаче земельного участка в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельного участка повышающего коэффициента «2».

Применительно к уступке прав по договору аренды суд сослался на пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ, предусматривающий право арендатора земельного участка 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 аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. 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.

Проанализировав приведенную норму, суд пришел к правильному выводу о том, что при перемене лиц в обязательстве к новому арендатору переходит обязанность по внесению арендной платы в размере, определенном при передаче земельного участка в аренду правопредшественнику, и обоснованно усмотрел основания для признания оспариваемой нормы в части слов «или при уступке прав по договору аренды земельного участка» противоречащей федеральному законодательству и недействующей.

Решение суда в названной части оспаривается правительством Воронежской области.

Ссылка в кассационной жалобе на пункт 8 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582, предусматривающий возможность изменения арендной платы в период действия договора аренды и установления периодичности такового изменения, не может явиться основанием к отмене решения суда, поскольку в нем идет речь об изменении арендной платы арендодателем в одностороннем порядке на размер уровня инфляции.

Не является основанием к отмене решения суда и ссылка на пункт 7 названных выше Правил, поскольку он касается установления размера арендной платы при аренде земельного участка для жилищного строительства,

за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в том случае, когда по истечении трех лет со дня предоставления в аренду земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости.

То обстоятельство, что пункт 2.7 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена действует в настоящее время в редакции постановления правительства Воронежской области от 16 мая 2011 года № 386, не может повлиять на законность постановленного решения. Согласно новой редакции пункта 2.7 повышающий коэффициент «2» не применяется только при сдаче в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения. Заявителем оспаривается применение названного коэффициента при сдаче в субаренду или при уступке прав по договорам аренды земельных участков, предоставленных не из земель сельскохозяйственного назначения (заявитель является арендатором земельных участков из категории земель населенных пунктов).

Соглашаясь с выводами суда,ложенными в основу решения о признании недействующим пункта 2.7 Положения применительно к уступке прав по договору аренды, Судебная коллегия, вместе с тем, находит необходимым отменить решение суда в указанной части и принять новое решение об удовлетворении заявления ООО «РОССервис», которым признать недействующим пункт 2.7 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (в редакции постановления правительства Воронежской области от 16 мая 2009 года № 386) в части установления повышающего коэффициента «2» при расчете арендной платы при уступке прав по договору аренды земельного участка, поскольку признанный судом недействующим пункт 1.1 постановления правительства Воронежской области от 19 ноября 2009 года № 991 самостоятельного значения не имеет.

С выводом суда применительно к субаренде земельного участка Судебная коллегия согласиться не может.

Отказывая в удовлетворении заявления ООО «РОССервис» в этой части, суд сослался на пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ и исходил из того, что при сдаче земельного участка в субаренду ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

По смыслу гражданского законодательства в случае осуществления поднайма (субаренды) арендатор не выбывает из арендного обязательства, а заключает дополнительный договор, обладающий ограниченной самостоятельностью и напрямую связанный с основным договором аренды, поэтому положение оспариваемого пункта, в соответствии с которым при расчете арендной платы в случае сдачи земельных участков в субаренду

предусматривается применение повышающего коэффициента «2», подразумевает изменение арендодателем в одностороннем порядке основного условия договора аренды (размер арендной платы), не основано на законе и противоречит принципу экономической обоснованности.

При таких данных Судебная коллегия находит решение суда в части отказа в признании недействующим пункта 2.7 Положения применительно к субаренде земельного участка подлежащим отмене с вынесением нового решения об удовлетворении заявления ООО «РОССервис».

Таким образом, решение суда подлежит отмене в полном объеме с вынесением нового решения об удовлетворении заявления ООО «РОССервис».

С учетом того, что оспариваемая норма применялась к неопределенному кругу хозяйствующих субъектов (это обстоятельство следует из кассационной жалобы ООО «РОССервис»), действует с 2009 года, ее следует признать недействующей со дня вступления решения суда в законную силу.

Руководствуясь статьями 360, 361 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Воронежского областного суда от 1 июня 2011 года отменить и вынести по делу новое решение, которым признать противоречащим федеральному законодательству и недействующим со дня вступления решения суда в законную силу пункт 2.7 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением администрации Воронежской области от 25 апреля 2008 года № 349 (в редакции постановления правительства Воронежской области от 16 мая 2011 года № 386), в части установления повышающего коэффициента «2» при расчете арендной платы за земельные участки при сдаче их в субаренду или при уступке прав по договору аренды земельного участка.

Председательствующий

Судьи