



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

4-АПГ12-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 сентября 2012 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Ерёменко Т.И.,
судей Калининой Л.А., Ксенофонтовой О.А.
при секретаре Завражнове М.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе Министерства имущественных отношений Московской области на решение Московского областного суда от 21 марта 2012 г. о признании недействующим абзаца первого части 16 статьи 14 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции Закона Московской области от 14 июля 2011 г. № 125/2011-03).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителей Московской областной Думы, Губернатора Московской области, Министерства имущественных отношений Московской области Черняховской Л.В., Рубан Е.Н., Бабкиной С.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителя открытого акционерного общества «Ступинский промжелдортранс» Цицер Е.Л., возражавшей против отмены решения суда первой инстанции, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей решение законным и обоснованным и поэтому не подлежащим отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а:

часть 16 статьи 14 Закона Московской области от 7 июня 1996г. №23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции Закона Московской области от 14 июля 2011 г. № 125/2011-03) изложена в следующей редакции:

«16. Арендная плата за пользование ранее учтённым в государственном кадастре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведён кадастровый учёт в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешённого использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, за исключением земельных участков, указанных в абзаце втором настоящей части, устанавливается в размере 256 руб. за 1 кв. метр в год.

Арендная плата за пользование ранее учтённым в государственном кадастре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведён кадастровый учёт в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешённого использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокосения, выпаса скота, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего муниципального района, городского округа за 1 кв. метр в год.

(Часть 16 в ред. Закона МО от 14.07.2011 № 125/2011-ОЗ)».

ОАО «Ступинский промжелдортранс» обратилось в Московский областной суд с заявлением о признании абзаца первого приведённой выше нормы в обоснование заявления указав на то, что общество является арендатором земельного участка площадью 14,9 га, расположенного в Ступинском районе Московской области. Расчёт арендной платы в размере 256 руб. за кв.м. произведён исходя из средних значений базового размера арендной платы и иных коэффициентов, установленных законодательством Московской области. Вместе с тем подобный расчёт исключает учёт доходности арендуемого земельного участка, в том числе учёт государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций-арендаторов. После введения в действие оспариваемой нормы арендная плата за данный земельный участок возросла многократно, превысив доход предприятия и поставив его на грань банкротства. Согласно бухгалтерскому отчёту за 2010 год выручка предприятия составила 12 111 000 руб., то есть в 3,5 раза меньше, чем арендная плата за землю. Кроме того, предприятия арендующие земельные участки для осуществления аналогичного вида деятельности, имеют значительно меньший размер арендной платы.

По утверждению заявителя, такое правовое регулирование нарушает принцип экономической обоснованности установления арендной платы, и тем самым противоречит статьям 8, 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

статье 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», статье 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», постановлению 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 размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Федерации».

Московская областная Дума, Губернатор Московской области, привлечённое к участию в деле Министерство имущественных отношений Московской области, не соглашаясь с требованиями заявителя, считали, что оспариваемая норма не может противоречить федеральному законодательству и нарушать права заявителя, поскольку принята в пределах компетенции органов государственной власти Московской области; применение порядка расчёта арендной платы, отличного от порядка, установленного в оспариваемой норме в отношении земельных участков, не поставленных на кадастровый учёт или категория, а также вид разрешённого использования которых не определены, по мнению представителей органов государственной власти субъекта Российской Федерации, исключается в связи с тем, что границы таких участков в установленном законом порядке не определены.

Решением Московского областного суда от 21 марта 2012 г. заявление ОАО «Ступинский промжелдортранс» удовлетворено в полном объёме, оспариваемый им абзац первый части 16 статьи 14 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03) «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции Закона Московской области от 14 июля 2011 г. № 125/2011-03) признан недействующим.

В апелляционной жалобе Министерство имущественных отношений Московской области просит данное решение суда первой инстанции отменить, как основанное на неправильном применении процессуального и материального права.

Изучив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает решение суда первой инстанции не подлежащим отмене.

Признавая абзац первый части 16 статьи 14 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции Закона Московской области от 14 июля 2011 г. № 125/2011-03) недействующим, суд исходил из того, что установление субъектом Российской Федерации размера арендной платы без учёта принципов определения арендной платы при аренде

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, противоречит федеральному законодательству.

Выводы суда первой инстанции в полной мере согласуются с нормами материального закона, регулирующего спорное правоотношение.

Доводы апелляционной жалобы, сводящиеся к тому, что суд неправильно руководствовался при вынесении решения 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 размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Федерации»; что субъект Российской Федерации обладает исключительным правом по установлению порядка определения размера арендной платы с целью формирования регионального бюджета, Судебная коллегия по административным делам отклоняет.

Из системного анализа Земельного кодекса Российской Федерации такой вывод не следует, напротив, усматривается, что предоставленное федеральным законодателем субъекту Российской Федерации данное право абсолютным не является (статья 2, 3, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), оно реализуется в соответствии с общими началами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установление которых – прерогатива федерального законодателя. При этом федеральный законодатель не исключил возможность разработки общих начал Правительством Российской Федерации (статьи 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Очевидно, что при таком положении утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обязательны к исполнению всеми субъектами земельных отношений, в том числе органами государственной власти субъекта Российской Федерации при установлении арендной платы, а потому у суда нет оснований их не применить.

Согласно указанному постановлению Правительства Российской Федерации арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из принципов:

экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учётом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешённого использования, а также с учётом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги)

организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

предсказуемости расчёта размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчёта арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

предельно допустимой простоты расчёта арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

учёта необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобождённых от уплаты земельного налога;

запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчёта размера арендной платы за земельные участки, отнесённые к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Поскольку оспариваемый абзац первой части 16 статьи 14 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции Закона Московской области от 14 июля 2011 г. № 125/2011-03 установлен региональным законодателем без учёта вида разрешённого использования, доходности арендуемого земельного участка, в том числе без учёта государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций -арендаторов, и допускает различный порядок расчёта размера арендной платы за земельные участки, отнесённые к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, суд обоснованно пришёл к выводу о его несоответствии федеральному законодательству.

Иное означало бы умаление принципов экономической обоснованности и запрета необоснованных предпочтений, и как следствие, снижение уровня правовых гарантий арендаторов за пользование ими ранее учтённым в государственном кадастре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведён кадастровый учёт в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешённого

использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а:

решение Московского областного суда от 21 марта 2012 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Министерства имущественных отношений Московской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

