



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ12-24

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 сентября 2012 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Пирожкова В.Н., судей Калининой Л.А., Горчаковой Е.В. при секретаре Голубевой Д.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика» на решение Московского городского суда от 17 мая 2012 г. об отказе открытому акционерному обществу «Московская шерстопрядильная фабрика» в удовлетворении заявления о признании недействующим абзаца второго пункта 2.7 постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., представителей открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика» Безуглова В.Э., Лемберг Е.М., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителей Правительства Москвы и Департамента земельных ресурсов города Москвы Никоненко А.В., Забелян С.А., просивших решение оставить без изменения, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., 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 :

абзацем вторым пункта 2.7. постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» предусмотрено, что в случае, если для вида разрешённого использования земельного участка установлено несколько ставок, для расчёта арендной платы применяется

максимальная ставка из соответствующих указанному виду разрешённого использования земельного участка.

Открытое акционерное общество «Московская шерстопрядильная фабрика» (далее – ОАО «МШФ»), являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:-3:0003013:1007, расположенного по адресу: г.Москва, ул. М.Семёновская, вл.28, обратилось в Московский городской суд с заявлением о признании недействующим приведённой региональной нормы, ссылаясь на её противоречие пункту 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьям 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 Российской Федерации», полагая, что установленный оспариваемой нормой порядок установления арендной платы не предполагает учёта экономической обоснованности арендной платы и не учитывает необходимость поддержки социально значимых видов деятельности.

ОАО «МШФ» полагало, что в связи с применением оспариваемого положения ему существенно увеличен размер арендной платы за занимаемый им земельный участок.

Решением Московского городского суда заявление ОАО «МШФ» оставлено без удовлетворения.

В апелляционной жалобе ОАО «МШФ» просит решение отменить, вынести новое решение, которым удовлетворить его заявление в полном объёме.

Относительно доводов апелляционной жалобы Правительством Москвы, Департаментом земельных ресурсов города Москвы поданы возражения.

Изучив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает решение не подлежащим отмене в порядке статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Выводы суда о законности оспариваемой заявителем нормы являются правильными, соответствуют обстоятельствам дела, согласуются с нормами материального закона, подлежащего применению по настоящему делу.

Согласно пунктам 3, 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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 устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами местного самоуправления. Для целей налогообложения и в иных случаях устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая

стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 данной статьи. При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах: двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; трёх десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

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

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (часть 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации).

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 Российской Федерации» субъектам Российской Федерации предписано руководствоваться основными принципами, сформулированными в этом постановлении.

К таковым, в частности, относятся: экономическая обоснованность определения размера арендной платы, в соответствии с которой арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учётом категории земель и их разрешённого использования - предсказуемость расчёта (порядок расчёта арендной платы и случаи её одностороннего изменения по требованию арендодателя определяются нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления); предельно допустимая простота расчёта (на основании кадастровой стоимости); недопущение ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении прав (размер арендной платы не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога); поддержка социально значимых

видов деятельности (арендная плата в пределах земельного налога, защита интересов лиц, освобождённых от его уплаты).

При такой ситуации Правительство Москвы, переходя на принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешённым) использованием земельного участка и в связи с этим, определяя ежегодную арендную плату за земельный участок с более чем одним видом его разрешённого использования на основании максимального значения кадастровой стоимости, а в случае, если для вида разрешённого использования земельного участка установлено несколько ставок, применяя для расчёта арендной платы максимальную ставку из соответствующих указанному виду разрешённого использования земельного участка, действовало в рамках компетенции субъекта Российской Федерации в области земельного законодательства, прав заявителя по уплате арендной платы не нарушило, принципов экономической обоснованности и необходимости поддержки социально значимых видов деятельности не умалило, вопреки утверждениям заявителя.

Во всяком случае, абзац второй пункта 2.7 постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП не содержит положений, из которых следовало бы, что предусмотренный Правительством Москвы порядок установления ставок арендной платы за землю в городе Москве не допускает определения арендной платы в размере, соответствующем доходности земельного участка с учётом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешённого использования, либо не позволяет учитывать государственное регулирование тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидии, предоставляемые организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке, либо предполагает установление арендной платы в пределах, превышающих размер земельного налога, либо отменяет льготы по арендной плате для организаций, осуществляющих социально значимые виды деятельности, что действительно указывало бы на несоответствие оспариваемой нормы принципам экономической обоснованности и учёта необходимости поддержки социально значимых видов деятельности.

Доводы апелляционной жалобы, сводящиеся к тому, что при расчёте суммы арендной платы арендодателем не принято во внимание постановление Правительства Москвы от 25 марта 2003 года № 182-ПП «Об утверждении перечня организаций лёгкой и текстильной промышленности г. Москвы в целях поддержки одной из приоритетных отраслей города», которым ОАО «МШФ» включено в перечень организаций, осуществляющих социально значимый вид деятельности для города, не могут повлиять на отмену судебного решения.

Указанные доводы свидетельствуют не о противоречии оспариваемой заявителем нормы федеральному законодательству, а о неправильном применении арендодателем норм материального закона, регулирующих

спорное правоотношение при расчёте суммы арендной платы.

Правильность же расчёта суммы арендной платы, в том числе выявление, анализ и оценка факторов, влияющих на размер арендной ставки, обоснование дифференциации арендной ставки, а также выяснение вопроса, учитывалось ли при расчёте арендной платы включение ОАО «МШФ» в перечень организаций лёгкой и текстильной промышленности г. Москвы в целях поддержки одной из приоритетных отраслей города, утверждённый постановлением Правительства Москвы от 25 марта 2003 года № 182-ПП, не является предметом проверки абстрактного нормоконтроля.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 199, 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 городского суда от 17 мая 2012 года оставить без изменения, апелляционную жалобу открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика» - без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи

