



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-АПГ18-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

05 июля 2018 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д., Борисовой Л.В.

при секретаре Сметаниной Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Мечта» о признании недействующим подпункта 2.1.5 пункта 2.1 Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная стоимость на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденного постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п (в редакции постановления Правительства Волгоградской области от 18 сентября 2012 г. № 380-п) по апелляционным жалобам Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Администрации Волгоградской области на решение Волгоградского областного суда от 14 февраля 2018 г., которым заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Мечта» Иванова К.В., представителя Администрации Волгоградской области Новопавловского Б.А., представителя Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области Белякова Д.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Мечта» (далее –

ООО «Мечта») обратилось в Волгоградский областной суд с административным иском о признании недействующим подпункта 2.1.5 пункта 2.1 Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная стоимость на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденного постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п (в редакции постановления Правительства Волгоградской области от 18 сентября 2012 г. № 380-п).

Решением Волгоградского областного суда от 14 февраля 2018 г. заявление удовлетворено.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Администрация Волгоградской области обратились в Судебную коллегия по административным делам Верховного суда Российской Федерации с апелляционными жалобами, ссылаясь на неправильное применение судом норм права.

Относительно доводов, изложенных в апелляционных жалобах, ООО «Мечта» и прокуратурой Волгоградской области представлены возражения.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционных жалоб представители прокуратуры Волгоградской области в судебное заседание не явились.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционных жалобах, возражениях на них, заслушав представителей участвующих в деле лиц, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

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.

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 2 статьи 21 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 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 в соответствии с законами субъекта Российской Федерации.

Пунктом 5 статьи 32 Устава Администрации Волгоградской области установлено, что Правительство Волгоградской области управляет и распоряжается собственностью Волгоградской области в соответствии с законами Волгоградской области, а также управляет федеральной собственностью, переданной в управление Волгоградской области в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п утвержден Порядок расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок расчета арендной платы).

Согласно пункту 2.1.1. названного Порядка размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле: $A = KСЗУ \times K_{ви} \times K_{дп} \times K_{кан} \times K_{и}$, где: A – величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев; $KСЗУ$ – кадастровая стоимость земельного участка; $K_{ви}$ – коэффициент вида функционального использования земельного участка; $K_{дп}$ – коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов; $K_{и}$ – коэффициент индексации

Из материалов дела следует, что постановлением Администрации Волгограда от 19 апреля 2007 г. № 1076 ООО «Мечта» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 34:34:030100:0133, площадью 12 600 кв.м., расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Охотская, 34, сроком на три года. Согласно выписки из ЕГРП указанный земельный участок относится к землям, на которые государственная собственность не разграничена.

Пунктом 1.3 договора аренды от 02 мая 2007 г. № 7439 предусмотрено, что участок предоставлен для строительства капитального объекта – гостиничного комплекса.

В соответствии с пунктом 2.8 договора аренды, размер ежегодной платы подлежит исчислению с учетом изменения (введения) ставок и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, установленных в Волгограде, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Волгоградской области от 18 сентября 2012 г. № 380-п «О внесении изменения в постановление Администрации

Волгоградской области от 22 августа 2011 года № 469-п «Об утверждении порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» (далее – постановление Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п) пункт 2.1 дополнен подпунктом 2.1.5 следующего содержания: «Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в абзаце первом подпункта 2.1.4, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка».

По мнению административного истца, оспариваемое постановление в части установления корректирующего (повышающего) коэффициента 2 в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

Удовлетворяя заявление общества, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности утверждены 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».

К числу таких принципов относится, в том числе принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом 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.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность

земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Представленное в материалы дела финансово-экономическое обоснование к проекту постановления Правительства Волгоградской области от 18 сентября 2012 г. № 380-п не содержит экономического обоснования принятия оспариваемого подпункта 2.1.5 пункта 2.1 Порядка расчета арендной платы, поскольку сформировано после даты принятия нормативного правового акта. Кроме того, указанные в качестве экономического обоснования данные отчетности Федеральной налоговой службы России о налоговой базе и структуре начислений по налогу на имущество организаций за 2015-2016 годы по Волгоградской области, не подтверждают проведение административным ответчиком многофакторного анализа доходности земельных участков.

Само по себе нарушение сроков строительства объектов недвижимости, не может рассматриваться как основание для повышения в несколько раз арендной платы за земельный участок, предоставленный под такое строительство.

В решении о повышении ставки арендной платы за земельный участок, на котором не возведен в установленный срок объект недвижимости, должно содержаться экономическое обоснование повышения арендной платы исходя из категории, вида разрешенного использования земельного участка, его доходности. Принятие административным органом нормативного акта о повышении арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, без исследования этих обстоятельств является мерой ответственности за нарушение сроков строительства, что противоречит основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 309 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Волгоградского областного суда от 14 февраля 2018 г. оставить без изменения, апелляционные жалобы Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Администрации Волгоградской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

