



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ18-667

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

12 сентября 2018 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
председательствующего
судьи Верховного Суда Романенкова Н.С.
Российской Федерации
судей Верховного Суда Борисовой Л.В.
Российской Федерации Иваненко Ю.Г.
при секретаре Березиной А.В.
с участием прокурора Масаловой Л.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному
исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Спецэнергострой-М» о признании недействующим абзаца восьмого основных
принципов определения арендной платы при аренде земельных участков,
находящихся в государственной или муниципальной собственности,
утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации
от 16 июля 2009 г. № 582,

установил:

постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г.
№ 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при
аренде земельных участков, находящихся в государственной или
муниципальной собственности (далее – Основные принципы).

Согласно абзацу восьмому Основных принципов арендная плата при
аренде земельных участков, находящихся в государственной или
муниципальной собственности, определяется с учетом наличия
предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений
права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого

зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип № 7).

Общество с ограниченной ответственностью «Спецэнергострой-М» (далее – ООО «Спецэнергострой-М») обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании недействующим абзаца восьмого Основных принципов, ссылаясь на то, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат пункту 5 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающему закрытый перечень случаев, при которых размер арендной платы за пользование земельным участком не может превышать размер земельного налога, не содержит указания на иные основания, которые допускали бы определение размера арендной платы в размере земельного налога.

По мнению административного истца, оспариваемый принцип вносит правовую неопределенность при регулировании отношений по поводу определения размера арендной платы в случаях, когда договор аренды заключается без проведения торгов и является обязательным. Исходя из его буквального толкования, данный принцип распространяет свое действие на всех лиц, имеющих в собственности здания, сооружения, нежилые помещения, в отношении которых существуют ограничения в приобретении земельного участка в собственность, занятого такой недвижимостью, при этом данные ограничения могут быть предусмотрены не только Земельным кодексом Российской Федерации, но и иными нормативными правовыми актами. Таким образом, оспариваемый принцип расширяет перечень случаев, указанных в пункте 5 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации.

Как указывает административный истец, он является собственником нежилых помещений, приобретенных на основании договора купли-продажи в 2004 г. В настоящее время часть нежилых помещений в здании находится в собственности административного истца, а часть – в оперативном управлении МБОУ ДО СДЮШОР № 3 имени А.Д. Мышкина. ООО «Спецэнергострой-М» обращалось в Администрацию города Екатеринбурга с заявлением о выкупе земельного участка, необходимого для эксплуатации находящихся в его собственности нежилых помещений, в чем ему было отказано. Решением Октябрьского районного суда города Екатеринбурга от 3 апреля 2007 г. ООО «Спецэнергострой-М» отказано в возложении обязанности на Администрацию города Екатеринбурга заключить договор купли-продажи земельного участка для эксплуатации нежилых помещений. При этом суд общей юрисдикции указал, что приобретение его в собственность административным истцом невозможно в связи с нахождением части нежилых помещений в оперативном управлении и наличием публичного собственника. В решении Арбитражного суда Свердловской области от 18 августа 2017 г. по делу № А60-15535/2017 содержатся выводы о невозможности приобретения

в собственность административным истцом части земельного участка, необходимой для использования нежилых помещений. Оспариваемый принцип нарушает права административного истца, так как существуют ограничения на приобретение в собственность земельного участка, необходимого для эксплуатации находящихся в его собственности нежилых помещений.

В суде представитель административного истца Гордеев Н.В. поддержал заявленные требования и пояснил, что принадлежащие ООО «Спецэнергострой-М» на праве частной собственности нежилые помещения расположены на земельном участке, находящемся в собственности муниципального образования, и административный истец обязан уплачивать арендную плату по повышенным ставкам.

Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству экономического развития Российской Федерации (поручение от 18 июля 2018 г. № ВМ-П13-4358).

Представители Правительства Российской Федерации Антипова Ю.И., Стародубцева М.А. возражали против удовлетворения заявленных требований и пояснили суду, что оспариваемый нормативный правовой акт издан в пределах полномочий Правительства Российской Федерации, соответствует действующему законодательству и не нарушает прав административного истца.

Выслушав сообщение судьи-докладчика Романенкова Н.С., объяснения представителей административного истца ООО «Спецэнергострой-М» Гордеева Н.В., административного ответчика Правительства Российской Федерации Антиповой Ю.И., Стародубцевой М.А., исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Масаловой Л.Ф., полагавшей, что административный иск не подлежит удовлетворению, и судебные прения, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Правительство Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение (статья 23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации»). Акты, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Во исполнение предоставленных федеральным законодателем полномочий Правительством Российской Федерации издано постановление от 16 июля 2009 г. № 582, которым утверждены Основные принципы

(действует в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2017 г. № 531).

Нормативный правовой акт опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации 27 июля 2009 г., № 30.

Федеральный законодатель установил в качестве одного из основных принципов земельного законодательства принцип платности, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из Основных принципов, направленных на эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Президент Российской Федерации поручил Правительству Российской Федерации установить дополнительные гарантии экономической обоснованности размера арендной платы за земельные участки, ограниченные в обороте, для лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, расположенные на таких земельных участках и арендующих такие земельные участки (поручение от 29 января 2016 г. № Пр-147).

Принцип № 7 устанавливает дополнительные гарантии при установлении размера арендной платы для лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, отнесенных законодательством к землям, ограниченным в обороте.

Статья 27 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает виды земель, на которые распространяются ограничения оборотоспособности земельных участков. Перечень ограниченных в обороте находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков определен пунктом 5 данной статьи.

Доводы административного истца о противоречии оспариваемых положений нормативного правового акта пункту 5 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации являются несостоятельными, поскольку данным пунктом предусмотрен перечень конкретных случаев, когда размер арендной платы за земельный участок не может превышать размер земельного налога за такой земельный участок.

Согласно разъяснению, данному в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2007 г. № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», неопределенность нормативного правового акта означает неоднозначность его толкования.

Оспариваемые положения нормативного правового акта предусматривают дополнительные гарантии при установлении размера арендной платы, являются ясными и не допускают неоднозначного толкования.

При несогласии административного истца с размером арендной платы он вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В силу пункта 2 части 2 статьи 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175, 176, 180, 215 КАС РФ, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Спецэнергострой-М» о признании недействующим абзаца восьмого основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий
судья Верховного Суда
Российской Федерации

Судьи Верховного Суда
Российской Федерации



Н.С. Романенков

Л.В. Борисова

Ю.Г. Иваненко