



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 50-АПГ17-23

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01 февраля 2018 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.
судей Абакумовой И.Д., Нефедова О.Н.
при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» о признании недействующим в части решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов», по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» на решение Омского областного суда от 8 сентября 2017 г., которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» Жигалова В.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Агафонова И.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Айсберг» (далее - ООО «ТК «Айсберг»)) обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующей части 3 статьи 2 решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. N 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Решение № 432).

ООО «Торговый комплекс «Айсберг» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3321, находящегося в муниципальной собственности, относящегося к категории земель населенных пунктов в границах г. Омска для размещения объектов торговли.

В обоснование заявленного требования административный истец указал, что арендная плата за пользование земельным участком начисляется с применением оспариваемого нормативного правового акта, который противоречит принципу экономической обоснованности определения размера арендной платы и нарушает его права на свободную конкуренцию и извлечение прибыли.

Решением Омского областного суда от 8 сентября 2017 г. в удовлетворении заявленного требования отказано.

Не согласившись с решением суда, ООО «ТК «Айсберг» обратилось в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить, ссылаясь на неправильное применение норм права, регулирующих данные правоотношения, и принять новое решение об удовлетворении заявленного требования.

Относительно доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представителями Омского городского Совета, администрации г. Омска, прокуратурой Омской области представлены возражения.

В судебное заседание Медведев С.Б., Медведева О.И., представители Омского городского Совета, Администрации города Омска, Департамента имущественных отношений Администрации города Омска, прокуратуры Омской области, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не явились. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя административного истца, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно подпункту 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) если иное не установлено Земельным кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается

органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Омским городским Советом 16 марта 2016 г. принято решение № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов», частью 3 статьи 2 которого установлено, что арендная плата за земельный участок, рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что применение установленной формулы при расчете арендной платы не противоречит постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции исходя 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.

Правительством Российской Федерации принято постановление 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» (далее – постановление. № 582).

Оспариваемой нормой установлен размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «город Омск».

В связи с тем, что указанные земельные участки находятся в муниципальной собственности, то расчет арендной платы должен быть произведен исходя из принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

К числу таких принципов, содержащихся в постановлении № 582, относится принцип экономической обоснованности, который предусматривает, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 11 мая 2004 г. № 209-О, и с учетом схожести правового регулирования земельного налога и арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, т.е. основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

При принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должен проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

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.

Каких-либо доказательств о том, что административным органом определялась доходность земельных участков с учетом их местоположения, наличия транспортной, коммунальной инфраструктуры, материалы дела не содержат, отчет определения рыночной стоимости земельных участков отсутствует.

Вывод суда о том, что порядок определения итоговой величины размера арендной платы в процентном отношении от рыночной стоимости с применением ставки рефинансирования Центра Банка Российской Федерации соответствует соблюдению принципа экономической обоснованности, ошибочен.

Ставка рефинансирования, является инструментом кредитно-денежной политики банка и не может служить экономическим критерием в сфере земельно-имущественных отношений.

На основании изложенного, решение суда первой инстанции подлежит отмене.

С учетом пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в

пункте 28 постановления 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», Судебная коллегия считает, что оспариваемые по настоящему делу положения подлежат признанию недействующими с даты принятия настоящего апелляционного определения.

Руководствуясь статьями 309, 310 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Омского областного суда от 8 сентября 2017 г. отменить.

Признать недействующей часть 3 статьи 2 решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» с даты принятия настоящего определения.

Председательствующий

Судьи

