



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № [REDACTED]

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

[REDACTED] 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Никифорова С.Б.

при секретаре

Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] о признании не действующим пункта 2.3 Положения о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 9 февраля 1995 г. № 74 «Об арендной плате на землю», введенного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 6 февраля 2012 г. № 86,

по апелляционной жалобе представителя [REDACTED] Голубцова А.С. на решение Верховного Суда Республики Татарстан от [REDACTED] г., которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения [REDACTED] и ее представителя Голубцова А.С., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителя Кабинета Министров Республики Татарстан [REDACTED] возражавшей против удовлетворения апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации [REDACTED], полагавшего решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения,

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 9 февраля 1995 г. № 74 «Об арендной плате за землю» утверждено Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена (далее – Положение).

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 6 февраля 2012 г. № 86 (далее – постановление № 86) раздел 2 данного Положения дополнен пунктом 2.3, согласно которому размер арендной платы за пользование земельным участком в период осуществления строительства объектов определяется с учетом вида его разрешенного использования и поправочного коэффициента по соответствующему виду использования земельного участка, установленного в приложении к Положению.

■■■■■■■■■■ обратилась в Верховный Суд Республики Татарстан с административным исковым заявлением о признании не действующим с 1 марта 2012 г. пункта 2.3 Положения, поскольку полагала, что приведенный пункт противоречит 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» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации № 582) и нарушает ее права арендатора земельного участка с кадастровым номером ■■■■■■■■■■, расположенного по ул. ■■■■■■■■■■, предоставленного по договору аренды от ■■■■■■■■■■ г. № ■■■■■■■■■■ с разрешенным использованием, целевым назначением: для строительства магазина шаговой доступности.

Решением Верховного Суда Республики Татарстан от ■■■■■■■■■■ г. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В апелляционной жалобе представитель ■■■■■■■■■■ Голубцов А.С. просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное и принять по делу новое решение об удовлетворении требования административного истца.

Относительно доводов, изложенных в апелляционной жалобе, прокуратурой Республики Татарстан и представителем Кабинета Министров Республики Татарстан ■■■■■■■■■■ поданы возражения о несостоятельности ее доводов, законности и обоснованности судебного постановления.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел административное дело в соответствии с частью 1 статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также действующих до 1 марта 2015 г. положений пункта 3 статьи 65 ЗК РФ и пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В силу названных положений федерального законодательства, а также абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом, размер арендной платы за земли, находящиеся в публичной собственности, относится к категории регулируемых цен. Публичные образования при сдаче ими в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, а также участков, право собственности на которые не разграничено, выступают одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения (в том числе, посредством утверждения переменных показателей, являющихся частью согласованной в договоре формулы). Из требований статей 1 (часть 1), 2, 17 (часть 1), 18, 19 и 55 (части 2 и 3) Конституции Российской Федерации вытекает, что применение ранее установленных условий реализации прав и свобод должно осуществляться на основе принципа поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает сохранение разумной стабильности правового регулирования и недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм. Государственные органы, обладая необходимой дискрецией при определении (изменении) размера арендной платы и порядка ее расчета, одновременно связаны требованиями федерального законодательства и необходимостью обеспечить эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков. Данный вывод следует из взаимосвязанных норм пункта 1 статьи 39.7 ЗК РФ и Постановления Правительства Российской Федерации № 582, которым утверждены принципы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Установленные принципы являются общеобязательными при использовании всех земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

К числу принципов определения арендной платы относится принцип экономической обоснованности, предусматривающий, что 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.

Таким образом, при принятии нормативного правового акта об установлении арендной платы за землю, помимо оценки категории земель и разрешенного использования земельных участков, должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Как усматривается из материалов дела, оспариваемым пунктом 2.3 постановления № 86 введено новое правовое регулирование размера арендной платы за пользование земельным участком в период осуществления на нем строительства объектов.

Однако в пояснительной записке к проекту постановления № 86 не указано, чем вызвана необходимость ввода этой нормы, более того, пункт 2.3 в ней не упоминается. В заключении Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г. Казани по проекту постановления № 86, указано, что данный пункт необходим для защиты интересов Исполкома г. Казани при рассмотрении судебных дел по оспариванию применения повышающих коэффициентов, что вопреки суждению суда первой инстанции, не может быть признано многофакторным экономическим анализом необходимости введения оспариваемой нормы.

Текст пояснительной записки и заключения содержит обоснование применения единого коэффициента 10 при расчете арендной платы за земельные участки под объектами розничной торговли и снижения арендной платы за земельные участки, переданные для строительства инвестиционных объектов. Эти документы не могут быть признаны согласно статьям 59, 60, 61 КАС РФ относимыми доказательствами, поскольку не связаны с предметом спора по настоящему делу.

Судебная коллегия также учитывает, что Регламентом Кабинета Министров Республики Татарстан (далее – Регламент), утвержденным Постановлением от 5 декабря 2005 г. № 563, в пункте 54 предусмотрено, что проекты актов вносятся в Кабинет Министров с пояснительной запиской, содержащей необходимые расчеты, обоснования и прогнозы социально-экономических, финансовых и иных последствий реализации предлагаемых решений. Проекты актов, оказывающих влияние на доходы или расходы бюджета Республики Татарстан, одновременно направляются с приложением протоколов согласительных совещаний (при их наличии) и замечаний на

закключение в Министерство финансов Республики Татарстан, которое в своем заключении дает оценку финансовых последствий принятия соответствующих решений для бюджета республики (пункт 61 Регламента). В данном случае нет оснований полагать, что при принятии пункта 2.3 требования Регламента были соблюдены.

Экономическое обоснование к пункту 2.3 Положения, составленное для суда первой инстанции представителем административного ответчика, также не может быть признано надлежащим доказательством обоснованности введения нового правового регулирования, так как является мнением административного ответчика по делу.

Иных документов об оценке экономических факторов, свидетельствующих о соответствии уровня доходности земельных участков при строительстве на них объекта и при эксплуатации законченного строительством объекта с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, оценив в совокупности и взаимной связи имеющиеся в материалах дела доказательства, Судебная коллегия считает, что вывод суда об отсутствии правовых оснований для признания оспариваемого нормативного правового акта не действующим нельзя признать правомерным и основанным на представленных в материалы дела доказательствах, что в силу пункта 2 части 2 статьи 310 КАС РФ является основанием для отмены решения суда и принятия нового решения.

Принимая во внимание, что оспариваемый пункт Положения затрагивает права административного истца только в части определения арендной платы за земельный участок, на котором находится принадлежащий ей объект незавершенного строительства, административное исковое заявление подлежит удовлетворению применительно к названному земельному участку.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд принимает решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

В соответствии с пунктом 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» если нормативный правовой акт до вынесения решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу. Поскольку оспариваемая норма применялась, Судебная коллегия полагает возможным признать ее недействующей с момента вступления в законную силу настоящего определения.

Руководствуясь статьями 309, 310 и 311 КАС РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Верховного Суда Республики Татарстан от [REDACTED] г. отменить.

Административное исковое заявление [REDACTED] удовлетворить частично.

Признать не действующим пункт 2.3 Положения о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 9 февраля 1995 г. № 74 «Об арендной плате на землю», введенного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 6 февраля 2012 г. № 86, в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположенного по ул. [REDACTED] [REDACTED], со дня принятия настоящего определения.

Председательствующий

Судьи