

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО, ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО, ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПРАВО, АГРАРНОЕ ПРАВО

ПРАВОВЫЕ ПОДХОДЫ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕРАСЧЕТОМ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Ездакова Полина Валерьевна

*магистр (УИУ (ф) РАНХиГС), главный специалист
Управления делами Губернатора Свердловской области и Правительства Свердловской области
620000, РФ, г. Екатеринбург, пл. Октябрьская, д. 1
E-mail: ezdakova@inbox.ru*

LEGAL APPROACHES TO DISPUTE RESOLUTION, CONNECTED WITH THE LEASE OF A LAND PLOT IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP

Polina Ezbekova

*Master (UIU (f) RANHiGS), Chief Specialist Office of the Governor of the Sverdlovsk region
and the Government of the Sverdlovsk Region
620000, Russia, Ekaterinburg, Oktyabrskaya sq., 1*

АННОТАЦИЯ

В статье рассматриваются вопросы о правовых подходах по рассмотрению споров, связанных с перерасчетом арендной платы за пользование земельным участком, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

ABSTRACT

The article deals with the issues of legal approaches to the consideration of disputes related to the lease of a land plot located in state or municipal ownership.

Ключевые слова: Земельное право, земельный участок, аренда земельного участка, муниципальная собственность.

Keywords: land law, land plot, land lease, municipal property.

Нормы Земельного кодекса Российской Федерации предусматривают несколько вариантов предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Такие земельные участки могут быть предоставлены на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Сам же порядок предоставления земельных участков напрямую зависит от права, по которому данный участок предоставляется (предоставление в собственность за плату, бесплатно, предоставление в аренду, безвозмездное пользование и т.п.), а потому каждая форма предоставления земельного участка имеет свои особенности.

Плата за пользование земельным участком определяется исходя из фактического вида его использования.

Рассмотрим пример из судебной практики о правомерности перерасчета арендной платы при изменении фактического использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Сложившаяся в настоящее время судебная практика подтверждает, что перерасчет считается правоммерным поскольку ставки арендной платы должны

соответствовать реальному уровню доходности земельного участка, который определяется с учетом его фактического использования.

В качестве обоснования суды отмечают, что согласно ст. 65 ЗК РФ 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.

В п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ указано, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством РФ.

Такие принципы определены Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 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». В частности, указывается на 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.

Соответственно, регулирование ставок арендной платы, коэффициентов и их значений основано на общих принципах - и для муниципальных, и для государственных земель. Поэтому для ответа на рассматриваемый вопрос возможно применение норм и правовых позиций, относящихся к аренде земельных участков не только в муниципальной собственности, но и в государственной.

При рассмотрении споров о применении ставок арендной платы и коэффициентов в конкретных ситуациях суды учитывают вид разрешенного использования участка, определенный на основании кадастрового паспорта, технической документации, правоустанавливающих и иных официальных документов.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 06.05.2016 № Ф10-633/2015 по делу № А14-3438/2014 суд признал правомерным применение ставки 2% для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий на основании данных кадастрового паспорта.

В Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.06.2017 № Ф04-1509/2017 по делу № А03-15531/2016 суд принял во внимание акт обследования земельного участка, устав кооператива и пришел к выводу о том, что лицо осуществляет деятельность по оказанию услуг хранения автотранспортных средств не только для удовлетворения

потребностей членов кооператива, но и в целях извлечения дохода от предоставления машино-мест в гараже иным лицам за плату. В результате суд применил более высокий коэффициент, который применяется для расчета арендной платы земельного участка, разрешенным использованием которого является размещение гаражей и автостоянок, использование которых связано с осуществлением предпринимательской деятельности.

Похожее дело было рассмотрено другим судом. На неделимом земельном участке у арендатора на праве долевой собственности находился объект недвижимости - магазин. Арендная плата была определена арендодателем исходя из утвержденных результатов определения кадастровой стоимости с учетом вида разрешенного использования земельного участка и фактического использования объекта недвижимости. Суды указали, что такой подход в полной мере обеспечивает реализацию принципа платности использования земли и является отражением принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, а также обеспечивает дифференциацию размера арендной платы по договору с множественностью лиц на стороне арендатора в зависимости от вида осуществляемой деятельности и фактического использования как части земельного участка, так и расположенного на нем объекта недвижимости. Иной подход поставит общество в равное и не соответствующее фактическому использованию как части земельного участка, так и расположенного на нем объекта недвижимости положение с субъектом, использующим как земельный участок, так и расположенные на нем объекты недвижимости в иных целях, не связанных с торговой деятельностью (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.04.2016 № Ф02-1335/2016 по делу № А19-12379/2015).

К аналогичным выводам пришел суд и в деле, где арендатор ссылался на кадастровые сведения о земельном участке в части вида разрешенного использования «для строительства гаража-стоянки с предприятиями общественного назначения». При этом было доказано, что земельный участок используется предпринимателем для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания. Суд указал, что сами по себе кадастровые сведения не означают наличие указанного использования фактически. В противном случае это позволяло бы правонарушителю со ссылкой на данные государственного кадастра пользоваться формально законным поводом для уменьшения суммы полученной имущественной выгоды, подлежащей уплате законному собственнику, вне контекста реальных правоотношений и в противоречие сложившемуся характеру использования имущества (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.03.2017 № Ф04-478/2017 по делу № А03-2156/2016).

В п. 3 Правовых подходов, применяемых Арбитражным судом Уральского округа при рассмотрении споров, связанных с арендой земельных участков, утвержденных на заседании президиума Арбитраж-

ного суда Уральского округа 17.06.2015 сформулирована позиция о том, что в случае, когда установленный вид разрешенного использования земельного участка, в том числе отраженный в договоре аренды, не соответствует фактическому виду разрешенного использования земельного участка, плата за который превышает стоимость пользования участком по предусмотренному договором назначению, арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования.

В качестве вывода отметим, что перерасчет арендной платы правомерен, если изменилось фактическое использование земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, поскольку с учетом принципа экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, его разрешенного и фактического использования.

Список литературы:

1. Манохова С.В. Организация арендует муниципальное имущество // Торговля: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 11 . С. 36 - 45