Утвержден

Президиумом Верховного Суда

Российской Федерации

26 июня 2015 года

ОБЗОР

СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

N 2 (2015)

(Извлечение)

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

ВОПРОС 6. Производится ли индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указание на применение которого содержится в п. 8 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582, в случае определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, на основании кадастровой или рыночной стоимости?

ОТВЕТ. В силу п. 3 ст. 65 ЗК РФ 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.

Во исполнение указанных положений постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 были утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила), регулирующие порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Согласно п. 2 Правил размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника (далее - федеральные органы исполнительной власти), если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 8 Правил установлено, что при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка (в соответствии с подп. "а" п. 2 Правил) федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в п. 8 Правил, не проводится (п. 9 Правил).

Согласно п. 10 Правил, если арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка (по способу, указанному в подп. "г" Правил), федеральные органы исполнительной власти предусматривают в договоре аренды возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в п. 8 Правил, не применяется.

Из содержания пп. 8, 9 и 10 Правил следует, что в рамках существующего правового механизма регулирования размера арендной платы за земельные участки ее изменение может производиться в связи с изменением размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (п. 8 Правил), и в связи с изменением кадастровой или рыночной стоимости земельного участка (пп. 9 и 10 Правил).

При этом подход, содержащийся в пп. 9 и 10 Правил, предполагает отсутствие учета изменений размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете только на год, следующий за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (либо рыночной) земельного участка.

Поэтому при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, на основании кадастровой или рыночной стоимости должна производиться индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

В случае изменения кадастровой или рыночной стоимости участка на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение, индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится.

ВОПРОС 7. Распространяется ли действие Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582, на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена?

ОТВЕТ. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 (далее - постановление Правительства РФ N 582) утверждены:

- Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила определения размера арендной платы).

В соответствии с п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, а также в силу действующих до 1 марта 2015 г. положений п. 3 ст. 65 ЗК РФ и п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон о введении в действие ЗК РФ) порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) 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;

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

В силу данного разграничения компетенции органов государственной власти и местного самоуправления Правительство Российской Федерации уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы лишь в отношении земель, находящихся в федеральной собственности.

Следовательно, утвержденные постановлением Правительства РФ N 582 Правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации.

Действие Правил определения размера арендной платы не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Вместе с тем в силу п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ принципы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, должны утверждаться Правительством Российской Федерации.

Таким образом, постановление Правительства N 582 в части установления Основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Следует также иметь в виду, что Законом о введении в действие ЗК РФ установлен определенный уровень размера арендной платы за пользование:

1) земельными участками, право аренды которых возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования (п. 2 ст. 3);

2) земельными участками, предоставленными членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в аренду в соответствии с п. 2.7 ст. 3;

3) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и предоставленными для жилищного строительства в соответствии с п. 15 ст. 3.

Поскольку содержащиеся в Законе о введение в действие ЗК РФ ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.

Управление систематизации

законодательства и анализа

судебной практики Верховного Суда

Российской Федерации