Положительная судебная практика по вопросам местного значения Краснопартизанского района Саратовской области в 2016 году

***Обоснованное увеличение ставки арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения***

**В производстве Саратовского областного суда с апреля по май 2016 года находилось на рассмотрении административное дело по административному исковому заявлению ООО «Машино-технологическая станция Ершовская» к Собранию депутатов Краснопартизанского муниципального района Саратовской области (далее – Собрание депутатов) об оспаривании решения Собрания от 24 декабря 2015 года №387 «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Краснопартизанского муниципального района Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» в части установления в абзаце 15 пункта 1 ставки арендной платы за аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в размере 1,8 кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.**

Собрание депутатов возражало против заявленных требований по следующим основаниям.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Порядок определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, таким образом, как трактует ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11 мая 2004 года № 209-О выражена правовая позиция в отношении земельного налога, имеющего схожую правовую природу с арендной платой в силу положений статьи 65 ЗК РФ, где указано, что плата за землю определяется не произвольно, а на основе анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 16июля 2009 года №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендой платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

К числу таких принципов относится установленный в Постановлении принцип экономической обоснованности, согласно которому 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. Указанное постановление также содержит принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

В соответствии с постановлением Правительства Саратовской области от 22марта 2013 года №143-П «О внесении изменений в постановление Правительства Саратовской области от 27ноября 2007года №412-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов», установлено, что годовой размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность, на которые не разграничена, если иное не установлено федеральным законом определяется по формуле:  
Аг - УПКС х S х К (%), где:

Аг - размер арендной платы за год;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка;  
S - площадь земельного участка;

К - коэффициент в процентах от кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земель.  
**Порядок определения указанного коэффициента (К(%) и его значение устанавливаются органами местного самоуправления муниципальных районов** и городских округов дифференцировано с учетом видов разрешенного использования земельных участков.

В случае, если органами местного самоуправления коэффициент не установлен, размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в порядке, установленном пунктом указанного постановления.

При принятии решения от 24 декабря 2015 года № 387 «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Краснопартизанского муниципального района Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» был проведен анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Увеличение коэффициента арендной платы по землям сельскохозяйственного назначения было обусловлено следующими факторами:

1. Размер арендной платы не подвергался индексации в соответствии с уровнем инфляции на протяжении 20 лет. Уровень инфляции за последние 60 месяцев (5 лет) - составил 45,81%. По данным отдела сельского хозяйства администрации Краснопартизанского муниципального района при рыночных ценах на сельхозпродукцию по состоянию на момент принятия решения о повышении ставок арендной платы средний предполагаемый доход сельхозтоваропроизводителя по основным культурам с 1 га. составлял 10368 рублей.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Культура | Урожайность  ц/га. | Рыночная цена за 1 тн по состоянию на  15.12.2014г. | Доход с 1 га рублей. |
| Пшеница озимая | 16,0 | 9500 | 15200 |
| Пшеница яровая | 11,1 | 9500 | 10545 |
| Рожь | 19,7 | 5500 | 10835 |
| Ячмень | 9,8 | 6500 | 6370 |
| Нут | 7,9 | 14000 | 11060 |
| Овес | 18,3 | 4000 | 7320 |
| Горчица | 7,5 | 15000 | 11250 |

Данный факт вполне может свидетельствовать о соблюдении принципа 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.

2. Размер арендной платы подлежит пересмотру в одностороннем порядке по требованию арендодателя (Постановление Правительства Саратовской области от 27 ноября 2007 г. № 412-П), размер увеличения или уменьшения арендной платы данным Постановлением не регламентируется, т.е. остается на усмотрение арендодателя.

Не менее важным фактором являлось и то, что бюджет района является высокодотационным, увеличение коэффициента арендной платы позволило бы сократить дефицит бюджета, как следствие сохранить рабочие места и т.д.

Руководствуясь анализом договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения по Краснопартизанскому муниципальному району, заключенных между сельхозтоваропроизводителями (ИП глава КФХ Кващук П.В., ИП глава КФХ Дмитриев В.С., КФХ «Петров» и др.) и собственниками земельных долей установлено, что средняя стоимость арендной платы составляет 333 рубля за 1 га в денежном выражении, в то время как сельхозтоваропроизводители, заключившие договора аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения с органами местного самоуправления Краснопартизанского муниципального района платили арендную плату в размере 50 рублей за 1 га. Данный факт, по нашему мнению, также нарушал принципы определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в частности, принцип запрета необоснованных предпочтений, согласно которому порядок расчета арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, а также используемые (предназначенные) для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться. Сельхозтоваропроизводители осуществляющие свою хозяйственную деятельность на территории одного района, находящиеся в одних и тех же условиях оказываются в далеко неодинаковых условиях при аренде земельных участков.

Это можно проследить и при анализе договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения между сельхозтоваропроизводителями и частными лицами, которые приобрели земельные участки в собственность и занимаются сдачей данных земельных участков в аренду, получая при этом сверхприбыли. Арендная плата по результатам анализа также складывается в размере 500 руб. за 1 га земли сельскохозяйственного назначения. По нашему мнению, это также нарушение принципа запрета необоснованных предпочтений.

Нарушение принципа запрета необоснованных предпочтений наблюдается и в случае предоставления в аренду земельных участков в результате проведения торгов, когда в соответствии с действующим законодательством размер арендной платы за земельные участки определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", который изначально выше чем размер арендой платы определяемый в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 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" и может меняется в сторону увеличения при проведении аукциона.

Вышеприведенные случаи наглядно демонстрируют нарушение принципа запрета необоснованных предпочтений, при применении ставки арендной платы за земельные участки равной 0,3 % от кадастровой стоимости. В соответствии с принципом запрета необоснованных предпочтений порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Собрание депутатов считает, что оспариваемое решение не противоречит Земельному кодексу Российской Федерации, Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №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», статьям 1 и 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статье 394 Налогового кодекса Российской Федерации, а также постановлению Правительства Саратовской области от 27.11.2007г. № 412-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов».

В связи с этим Собрание депутатов просило суд Производство по делу по административному исковому заявлению ООО «Машино-технологическая станция Ершовская» к Собранию депутатов Краснопартизанского муниципального района Саратовской области об оспаривании решения Собрания депутатов Краснопартизанского муниципального района Саратовской области от 24 декабря 2015 года №387 «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Краснопартизанского муниципального района Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» в части установления в абзаце 15 пункта 1 ставки арендной платы за аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в размере 1,8 кадастровой стоимости арендуемых земельных участков прекратить, в исковых требованиях ООО «МТС Ершовская» отказать в полном объеме.

26 мая 2016 года Саратовский областной суд в удовлетворении исковых требований ООО «МТС Ершовская» отказал в полном объеме.

14 июня 2016 года ООО «МТС Ершовская» обратилось в Судебную коллегию по административным делам Верховного суда Российской Федерации с апелляционной жалобой.

Жалоба была рассмотрена 20 октября 2016 года с участием прокурора Генеральной прокуратуры, которая полагала, что решение Саратовского областного суда являлось законным и обоснованным. Суд первой инстанции сделал вывод о том, что оспариваемый размер ставки арендной платы установлен Собранием депутатов Краснопаризанского муниципального района не произвольно, а на основе всестороннего анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, и на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне. Судебная коллегия посчитал данный вывод суда правомерным и обоснованным. Судебная коллегия по административным делам Верховного суда Российской Федерации 20 октября 2016 года определила решение Саратовского областного суда от 27 мая 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «МТС Ершовская» - без удовлетворения.