



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15575/10

Москва

10 мая 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Якутской городской Думы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 19.05.2010 по делу № А58-913/2010 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.07.2010 по тому же делу.

В заседании путем использования систем видеоконференц-связи приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>  
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – Якутской городской Думы – Иванов В.С.;

от закрытого акционерного общества «Производственно-коммерческая фирма «Премьера» – Иванова С.В.;

от окружной администрации города Якутска – Васильева Т.В.;

от прокуратуры Республики Саха (Якутия) – Орлов А.Ю.

В заседании Президиума принял участие представитель заявителя – Якутской городской Думы – Шахматов Ю.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Производственно-коммерческая фирма «Премьера» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с заявлением о признании недействующим пункта 9.4 строки 397 (по кадастровому кварталу 14:36:107026) приложения № 1 «Базовые ставки арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе «Город Якутск» на 2009 год» к решению Якутской городской Думы от 25.02.2009 № РЯГД-15-3 «Об утверждении базовых ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, о льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе «Город Якутск» (далее – решение Якутской городской Думы от 25.02.2009) как не соответствующего пункту 11 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ), части 4 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ), пункту 2 части 1 статьи 15 Федерального закона

от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ).

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены окружная администрация города Якутска, прокуратура Республики Саха (Якутия).

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 19.05.2010 требование общества удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 22.07.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора Якутская городская Дума просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права. Заявитель не согласен с выводом судов о том, что установленная пунктом 9.4 строки 397 приложения № 1 к решению Якутской городской Думы от 25.02.2009 базовая ставка арендной платы в размере 3,31 процента от кадастровой стоимости земельного участка не соответствует положениям пунктов 2 и 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

В отзыве на заявление окружная администрация города Якутска просит указанные судебные акты отменить как не соответствующие действующему законодательству.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Решением Якутской городской Думы от 25.02.2009 утверждены

базовые ставки арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, состав видов разрешенного использования земельных участков, сроки внесения арендной платы за земельные участки и льготы по арендной плате (приложения № 1 – 4).

Согласно пункту 9.4 строки 397 приложения № 1 к данному решению базовая ставка арендной платы за земельные участки, предоставленные под объекты материально-технического продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (земельные участки заготовительных пунктов и отделений, элеваторов, баз и складов, товарно-сырьевых бирж и прочих предприятий материально-технического снабжения), в кадастровом квартале 14:36:107026 установлена в размере 3,31 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Общество является арендатором земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 14:36:107026:0027, расположенного по адресу: город Якутск, улица Матросова, 1, квартал 123.

Общество, считая, что решение Якутской городской Думы от 25.02.2009 в части установления указанной базовой ставки не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы как субъекта экономической деятельности, обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленное требование, суды первой и кассационной инстанций исходили из следующего. Установленная решением Якутской городской Думы от 25.02.2009 базовая ставка арендной платы превышает предельно допустимый размер годовой арендной платы, определенный пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ в размере двух процентов кадастровой стоимости арендованных земельных участков; оспариваемым актом нарушены права и законные интересы заявителя.

Суд кассационной инстанции руководствовался также правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09, согласно которой предельный размер арендной платы подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды земельного участка в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования или нет.

Суд первой инстанции исходил из того, что решением Якутской городской Думы от 25.02.2009 нарушен пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в соответствии с которым федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами. Суд пришел к выводу, что утвержденная решением Якутской городской Думы от 25.02.2009 ставка арендной платы установлена без достаточного экономического обоснования, чем нарушает права и законные интересы субъектов экономической деятельности. Суд исходил также из того, что оспариваемый в части акт противоречит Земельному кодексу Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации и Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

Между тем судами не учтено следующее.

Предметом регулирования пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ являются правоотношения, возникающие именно при переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. Предельный годовой размер арендной платы для земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена, установленный указанным пунктом, распространяется на случаи переоформления прав на такие земельные участки с права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, в том числе на земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Между тем общество не обладало правом постоянного (бессрочного) пользования на арендуемый земельный участок и, соответственно, не переоформляло данное право.

Согласно толкованию пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, содержащемуся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09, ограничение размера арендной платы в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, на которых расположены особые объекты: линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), а также земельных участков под этими объектами подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет.

Арендуемый обществом земельный участок расположен под производственной базой автотранспортного назначения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) на нем отсутствуют.

Следовательно, общество не относится к субъектам, на которые распространяет свое действие пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

При отсутствии переоформления права постоянного (бессрочного)

пользования на арендуемый земельный участок или нахождения линейных объектов на земельном участке, право государственной собственности на который не разграничено, арендная плата должна определяться на основании абзаца пятого пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ. При этом ограничения размера арендной платы, установленные пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, не применяются.

Кроме того, решение Якутской городской Думы от 25.02.2009 не противоречит пункту 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ. Определение размера арендной платы для общества в пределах двух процентов от кадастровой стоимости земельного участка привело бы к установлению преимущественного положения для лица, заключившего договор аренды не в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования, в отношении земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, по сравнению с арендаторами земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Президиум также не установил нарушений решением Якутской городской Думы от 25.02.2009 положений Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 19.05.2010 по делу № А58-913/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.07.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявленного требования закрытого акционерного общества «Производственно-коммерческая фирма «Премьера» отказать.

Признать решение Якутской городской Думы от 25.02.2009 № РЯГД-15-3 «Об утверждении базовых ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, о льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе «Город Якутск» в части пункта 9.4 строки 397 приложения № 1 соответствующим законодательству.

Председательствующий

А.А. Иванов