

Утверждены на заседании
Научно-консультативного совета
при Федеральном арбитражном суде
Дальневосточного округа
5 декабря 2013 года



**РЕКОМЕНДАЦИИ
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНОГО СОВЕТА
ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОМ АРБИТРАЖНОМ СУДЕ
ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА**

В целях обеспечения единообразия в толковании и применении арбитражными судами Дальневосточного округа норм права Научно-консультативный совет при Федеральном арбитражном суде Дальневосточного округа

РЕКОМЕНДУЕТ:

при применении норм земельного законодательства и главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации «Земельный налог» исходить из следующих положений.

Вопрос 1. Подведомственны ли арбитражному суду споры об определении кадастровой стоимости земельного участка по искам физических лиц, не зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, с учетом положений статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены, в том числе физическими лицами?

На основании части 2, 3 статьи 27, статьи 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) арбитражные суды в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, рассматривают возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в который была включена глава III.1. «Государственная кадастровая оценка», устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 28.06.2011 № 913/11, положения главы III.1 «Государственная кадастровая оценка» «Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ), а также предусмотренный ею механизм защиты прав на ранее возникшие правоотношения не распространяются. При этом пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), как в прежней, так и в действующей редакции допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

Таким образом, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта об ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственных кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка. Такое требование подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка.

Согласно пункту 4 статьи 3 АПК РФ судопроизводство в арбитражных судах осуществляется в соответствии с федеральными законами, действующими во время разрешения спора и рассмотрения дела, совершения отдельного процессуального действия или исполнения судебного акта.

В соответствии с частью 1 статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции Федерального закона от 30.11.2011 № 346-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, в случае обращения физического лица с иском об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости после вступления в силу главы III.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» такой иск подлежит рассмотрению в арбитражных судах.

Вопрос 2. Подведомственны ли арбитражному суду споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка в случае, если возражения относительно проекта межевания земельного участка представлены другим хозяйствующим субъектом (юридическим лицом или предпринимателем)?

В силу статьи 79 ЗК РФ использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Порядок выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения установлен статьями 13, 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона № 101-ФЗ, если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Согласно пунктам 13-15 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты

документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке. Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка. Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

По смыслу приведенных норм права к участию в деле в качестве ответчиков судом в обязательном порядке должны привлекаться участники долевой собственности, заявившие свои возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

При этом истцом является лицо, выделяющее земельный участок.

Спор о выделении земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности, по своему содержанию является экономическим, так как в нем разрешается вопрос о прекращении права общей долевой собственности на часть земельного участка, образовании самостоятельного объекта вещных прав и изменении ранее существовавшего объекта прав.

В силу статьи 28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

Таким образом, если лицо, заявившее об образовании земельного участка из земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, и лица, заявившие возражения относительно размера и местонахождения такого земельного участка, являются юридическими лицами или частными предпринимателями, то такой спор по содержанию и по субъектному составу является подведомственным арбитражному суду.

Другие участники общей долевой собственности, не заявляющие возражений относительно размера и местонахождения выделяемого земельного участка, стороной такого спора не являются в связи со следующим.

Пунктами 6, 7, 10, 11 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ предусмотрено обязательное информирование участников общей долевой собственности и органа местного самоуправления по месту нахождения исходного земельного участка о выделении земельного участка и ознакомление указанных лиц с проектом межевания.

Согласно пунктам 5, 9 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ проект межевания земельного участка, а также размер и местоположение выделяемого земельного участка подлежат обязательному согласованию с другими участниками долевой собственности, при этом проект межевания утверждается решением общего собрания участников долевой собственности.

При условии соблюдения процедур, установленных статьей 13.1 Закона № 101-ФЗ, отсутствие возражений от других участников долевой собственности относительно границ и местоположения выделяемого земельного участка свидетельствует об отсутствии спора между лицом, выделяющим земельный участок, и лицами, не заявляющими возражений.

Следовательно, такой спор подведомственен арбитражному суду при условии, что лицо, выделяющее земельный участок, и лица, заявившие возражения, являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями.

Вопрос 3. Кто является надлежащим ответчиком по иску о признании кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости – Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (в лице его филиала в субъекте Российской Федерации) или Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации?

По смыслу постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, обращаясь с иском о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, истец, по сути, предъявляет требование об изменении размера кадастровой стоимости, указанного в кадастре, и ответчиком по такому делу может являться то лицо, которое уполномочено вносить изменения в государственный кадастр недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской

Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона № 221-ФЗ предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

Соответствующие полномочия на основании Приказов Росреестра от 11.03.2010 № П/93, от 26.12.2011 № П/531 переданы ФГБУ «ФКП Росреестр».

Таким образом, надлежащим ответчиком по спору об изменении размера кадастровой стоимости, указанного в государственном кадастре недвижимости, является Кадастровая палата, как лицо, обязанное исполнять судебный акт.

При этом следует отметить, что при рассмотрении дел данной категории, судам первой инстанции необходимо привлекать всех возможных заинтересованных лиц, исходя из обстоятельств конкретного спора. Это может быть публичное образование – получатель земельного налога, собственник земельного участка, орган местного самоуправления, осуществляющий распоряжение неразграниченными землями, и так далее.

Вопрос 4. Может ли суд самостоятельно отнести земельный участок к землям общего пользования в случае, если документами территориального планирования земельный участок не включен в границы красных линий, однако из обстоятельств дела следует, что земельный участок по характеру использования предназначен для общего пользования и предоставление его конкретному лицу, в том числе в аренду, повлечет нарушение прав неопределенного круга лиц?

Согласно пункту 12 статьи 85 ЗК РФ участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, относятся к землям общего пользования.

Исходя из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 262 Гражданского кодекса Российской Федерации

названные выше объекты, перечень которых не является закрытым, представляют собой территории общего пользования; в их состав входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного доступа на них и использования имеющихся на этих участках и землях объектов в пределах, допускаемых законом, иными правовыми актами и собственником соответствующего земельного участка.

Пункт 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ определяет красные линии как линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Из системного толкования положений пункта 6 статьи 23, пункта 2 статьи 34, пункта 2 статьи 42, пункта 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ красные линии, как существующие, так и планируемые (изменяемые, вновь образуемые), обозначаются красными линиями, которые, в свою очередь, отображаются и закрепляются в градостроительной документации, в частности в документах территориального планирования (схемы территориального планирования, карты планируемого размещения объектов, генеральные планы), в документах градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), в документации по планированию территории (проекты планировки территории, проекты линейного планирования территорий, градостроительные планы). Данные документы носят нормативный характер и являются обязательными, в том числе для уполномоченных органов при решении вопроса по распоряжению земельными участками.

При этом перечень градостроительной документации не является исчерпывающим. Законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут устанавливаться иные виды градостроительной документации в зависимости от особенностей региональных и местных условий (пункт 2.4 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150, зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 № 4207). Например, на территории Благовещенского городского округа Амурской области красные линии обозначены в Проекте красных линий г.Благовещенска, утверждены постановлением мэра г.Благовещенска от 11.08.2006 № 2646.

Таким образом, градостроительными документами подтверждается отнесение земель к территориям общего пользования. Этими документами следует руководствоваться при разрешении спора о правовом режиме земельного участка, что согласуется с разъяснениями, изложенными в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Случаи, когда в градостроительной документации отсутствуют сведения о красных линиях в отношении земельного участка, который по характеру использования может быть отнесен к территории общего пользования, в частности беспрепятственно используется неопределенным кругом лиц, законодательно не урегулированы, правовая позиция по таким спорам в судебной практике не сформулирована.

Вместе с тем статус земель общего пользования не может быть поставлен в зависимость от содержания градостроительной документации, которой обозначаются красные линии (пункт 12 статьи 85 ЗК РФ, статья 262 ГК РФ).

В этой связи, учитывая установленную главой 24 АПК РФ возможность оспаривания соответствующих отказов в арбитражных судах и принимая во внимание, что изменение градостроительной документации, в том числе придание ей юридической силы, требует соблюдения определенных процедур, а рассмотрение дела ограничено во времени процессуальным законодательством, для разрешения таких споров считаем необходимым выработать следующие подходы.

В соответствии с частью 1 статьи 65, частью 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

Объем, достаточность и оценку доказательств определяет суд исходя из положений статей 67-71 АПК РФ.

Представленные доказательства должны достаточно достоверно подтвердить правовой режим земельного участка. При этом должен учитываться не только характер использования земельного участка, а именно его использование неопределенным кругом лиц.

Определяя правовой режим земельного участка, в каждом конкретном случае, следует также установить функциональное назначение земельного участка: участок занят улицей, дорогой, проездом, площадью и другими

объектами; его территориальное зонирование; законодательные ограничения по использованию земельных участков, занятых перечисленными объектами; подлежал ли включению спорный участок в градостроительную документацию при ее утверждении, то есть до обращения заинтересованного лица с соответствующим заявлением.

Вопрос 5. В практике возник вопрос относительно равнозначности понятий «земельная доля» и «доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения».

Спорный земельный участок был выделен в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка, на основании протокола общего собрания собственников земельных долей (выделено несколько земельных участков).

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право общей долевой собственности на земельный участок (а не земельных долей) за физическими лицами после вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Арендатор земельного участка (договор аренды заключен после выделения земельного участка) выразил намерение приобрести часть долей в общей долевой собственности на земельный участок, выделенный в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка. Собственников земельного участка более пяти.

Поскольку земельный участок сельскохозяйственного назначения уже был выделен в счет земельных долей, требуется ли в данном случае соблюдение положений статьи 250 Гражданского кодекса РФ, устанавливающих порядок продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (преимущественное право покупки)?

Соотношение понятий «земельная доля» и «доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» определено в пункте 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Пунктом 1 статьи 12 Федерального закона № 101-ФЗ предусмотрено: к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила данного

Кодекса применяются с учетом особенностей, установленных статьей 12, а также статьями 13 и 14 этого Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Федерального закона № 101-ФЗ в случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

По смыслу приведенных норм доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения оборотоспособна, она может быть отчуждена, получена по наследству и иным образом передана другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности в порядке статей 12, 13, 14 Федерального закона № 101-ФЗ, и в части, не урегулированной данными нормами права – положений ГК РФ. Распоряжение земельной долей по своему усмотрению способами, не предусмотренными статьей 12 Федерального закона № 101-ФЗ, возможно только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В рассматриваемом случае спорный земельный участок был выделен в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка, на основании протокола общего собрания собственников земельных долей (выделено несколько земельных участков).

При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право общей долевой собственности на земельный участок за физическими лицами (после вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Федеральный закон № 101-ФЗ не содержит специальных правил относительно порядка распоряжения земельным участком, выделенным в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка. В связи с этим в подобных случаях надлежит руководствоваться общими нормами, установленными ГК РФ.

Таковыми применительно к рассматриваемой ситуации являются нормы главы 16 ГК РФ. Поскольку спорный земельный участок, с учетом избранного способа регистрации прав на него, является неделимой индивидуально-определенной вещью, в отношении которой в установленном законом порядке физические лица обладают правом общей долевой собственности, с определением земельных долей согласно выданным свидетельствам, реализация кем-либо из них права на отчуждение соответствующей доли постороннему лицу (в том числе, как это имеет место в рассматриваемом случае, арендатору) сопряжена с необходимостью соблюдения требований статьи 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки.

Отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в данном случае в порядке статьи 250 ГК РФ представляется верным и с точки зрения принадлежности такого участка к землям сельскохозяйственного назначения: предоставление владельцам доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения возможности свободно отчуждать таковую способно впоследствии существенно затруднить или исключить использование оставшейся части земель согласно их назначению.

Вопрос 6. В практике рассмотрения арбитражными судами дел об оспаривании в порядке главы 24 АПК РФ решений налоговых органов возник вопрос о возможности корректировки сумм земельного налога, если в течение налогового периода, которым согласно статье 393 Налогового кодекса РФ признается календарный год, изменяется вид разрешенного использования земельного участка (категория земель) и при этом изменяется налоговая ставка, установленная нормативным правовым актом органа муниципального образования.

В силу статьи 396 НК РФ сумма налога, подлежащая уплате, исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Налоговая база в соответствии со статьей 390 НК РФ определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в порядке статьи 389 НК РФ.

Налоговые ставки земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в зависимости от категории и назначения земельного участка, и они не могут превышать пределы, предусмотренные статьей 394 НК РФ.

Из анализа названных выше норм, а также положений пунктов 1 и 3 статьи 391 НК РФ следует, что для целей налогообложения не может изменяться в течение календарного года только налоговая база, размер которой зависит от кадастровой стоимости земельного участка, определяемой на конкретную дату – 1 января года, являющегося налоговым периодом.

При этом налоговое законодательство (в данном случае – глава 31 НК РФ) не содержит каких-либо ограничений на изменение в течение налогового периода налоговых ставок для исчисления земельного налога.

Таким образом, если в течение налогового периода уполномоченным органом (представительным органом местного самоуправления) изменяется вид разрешенного использования (назначения) земельного участка, то применение налогоплательщиком при исчислении размера платежей по земельному налогу ставки, соответствующей измененному в течение налогового периода виду разрешенного использования земельного участка, является правомерным и соответствует смыслу положений главы 31 НК РФ.

Вопрос 7. В практике возникают случаи, когда задолженность по уплате арендных платежей явилась следствием отказа уполномоченного органа в предоставлении земельного участка гражданам и юридическим лицам в порядке реализации ими прав, установленных статьей 36 Земельного кодекса РФ, и такой отказ впоследствии признан судом незаконным.

Доводы о незаконном непредоставлении земельного участка заявляются арендаторами-покупателями при рассмотрении споров о взыскании задолженности по арендной плате со ссылкой на отсутствие правовых оснований для внесения арендной платы в период незаконного удержания земельного участка.

Возможно ли при разрешении спора по иску публично-правового образования о взыскании задолженности по арендной плате за пользование землей, в случае признания отказа в предоставлении земельного участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса РФ незаконным, исследовать вопрос об уменьшении размера взыскиваемой арендной платы за период незаконного удержания земельного участка до

размера земельного налога с применением статьи 404 Гражданского кодекса РФ, либо обозначенные выше доводы арендодателей-покупателей в любом случае должны являться предметом самостоятельных требований о взыскании убытков?

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

В силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним прав на земельный участок.

В соответствии со статьями 606, 614 ГК РФ обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы за предоставленное в пользование имущество, в том числе земельные участки.

Согласно пункту 4 статьи 22, пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством 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.

Соответствующий порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами власти субъектов Российской Федерации (пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с правовыми подходами, сформулированными в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 06.12.2011 № 9069/11, от 17.04.2012 № 15837/11, 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.

Стоимость аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории нормативно регулируемых цен; установленные органами государственной власти и местного самоуправления ставки арендных платежей используются при определении обязательств по оплате за пользование земельным участком.

В этой связи стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Уполномоченные органы государственной власти, местного самоуправления в пределах своих полномочий вправе устанавливать льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее).

При таких обстоятельствах, в случае если пользователь земельного участка не является плательщиком земельного налога, в отношении него либо используемого им земельного участка отсутствует нормативно установленные льготы, то в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1, статьи 65 ЗК РФ использование земельного участка осуществляется на основании договора аренды.

При этом использование земельного участка, осуществляемое на основании договора аренды, и, соответственно, обязанность по внесению арендной платы в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1, статьи 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю, сохраняется.

Уменьшение размера арендной платы, исходя из доводов арендатора о признание в судебном порядке незаконным отказе уполномоченного органа в предоставлении земельного участка в собственность, недопустимо.