

Какова плата за землю?

Согласно правовой позиции ВАС РФ фактическое пользование земельным участком, не принадлежащим лицу на каком-либо праве, является основанием для взыскания собственником земельного участка неосновательного обогащения. Как его рассчитать?



АЛЕКСАНДР КУЗНЕЦОВ

советник судебно-арбитражной практики
Адвокатского бюро
«Егоров, Пугинский,
Афанасьев и партнеры»



АЛЕКСАНДР КОРНЕВ

аспирант юридического факультета Российского университета дружбы народов

При рассмотрении возникающих споров по вопросу расчета неосновательного обогащения суды руководствуются установленным ст. 1 ЗК РФ принципом платности использования земли, основанным на ст. 388 НК РФ, ст. 131 ГК РФ и п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также подходом, сформулированным в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога»: «поскольку статус плательщика земельного налога обусловлен государственной регистрацией права собственности общества на спорный участок, постольку единственно возможной формой платы за пользование обществом земельным участком является нормативно утвержденная ставка арендных платежей за пользование земельными участками».

ПОСРЕДСТВОМ ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Суды придерживаются двух основных точек зрения относительно способов исчисления размера арендной платы.

Первый подход заключается в том, что арендная плата может быть установлена исходя из соответствующих базовых ставок. Так, ФАС Волго-Вятского округа в Постановлении от 27.06.2013 по делу № А79-11864/2012, указав на отсутствие доказательства принадлежности спорного земельного участка ответчику на праве собственности, постоянного бессрочного пользования или праве пожизненного наследуемого владения, рассчитал размер неосновательного обогащения применительно к действующим в регионе базовым ставкам арендной платы за пользование земельным участком, установленным соот-

ветствующими постановлениями исполнительного органа.

Согласно второму подходу арендная плата рассчитывается исходя из ранее заключенного между сторонами договора аренды. Следует отметить, что в большей степени такой способ применяется в отношениях с участием публичных образований. Например, ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 17.01.2014 № А19-3/2013 в качестве подтверждения своих доводов сослался на разъяснения, изложенные в п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73), согласно которым, поскольку публично-правовое образование, выступающее продавцом (арендодателем) не уплачивает земельный налог, до государственной регистрации перехода права собственности на землю сохраняется обязательство по внесению арендной платы, вытекающее из ранее заключенного между сторонами договора аренды. Ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

На необходимость уплаты за пользование землей в спорный период неосновательного обогащения, рассчитанного по ставкам арендной платы, указывают также суды Северо-Кавказского округа (постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 20.05.2013 и Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2013

3 МЕТОДА РАСЧЕТА неосновательного обогащения в судебной практике

Посредством исчисления арендной платы.

Исходя из размера земельного налога.

На основании отчета оценщика.



Фактическое пользование земельным участком является основанием для взыскания неосновательного обогащения со стороны собственника земельного участка.

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.11.2011 № 8251/11 по делу № А57-12992/09-5

ДОБРОВОЛЬНЫЙ ПОРЯДОК

В завершение следует упомянуть о существовании судебной практики, позволяющей сторонам устанавливать в добровольном порядке размер компенсации за пользование земельным участком. Например, в Постановлении ФАС Уральского округа от 30.08.2013 № Ф09-6713/13 по делу № А76-12579/2012 была подтверждена возможность существования соглашения сторон о возмещении суммы неосновательного обогащения, рассчитанной по арендным ставкам, за пользование землей в период после приобретения недвижимого имущества и до государственной регистрации права собственности на землю.

№ 15АП-1756/2013 по делу № А01-2123/2012).

Следует отметить, что аналогичный подход к земельному вопросу применим к собственникам недвижимого имущества, не обладающим никакими правами на земельный участок, на котором оно расположено (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.04.2013 по делу № А27-12055/2012).

Необходимо добавить, что факт государственной регистрации права на землю имеет существенное значение. Так, ФАС Северо-Кавказского округа указал, что «несмотря на то, что общество приобрело в силу закона право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, оно ввиду отсутствия в спорный период государственной регистрации его прав на этот участок не могло для цели взимания земельного налога являться плательщиком данного налога» (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.05.2013 по делу № А01-2123/2012). Таким образом, соответствующее лицо должно уплатить неосновательное обогащение в форме арендной платы за период с момента покупки объекта недвижимого имущества (и приобретения в силу закона прав продавца недвижимости на земельный участок) и до государственной регистрации права на земельный участок, в момент которой возникает обязанность по уплате земельного налога.

Между тем, если процессу оформления права на землю препятствуют действия (бездействия) государственного органа, подход суда может быть изменен. Так, с учетом длительного уклонения администрации от реализации права ответчика на приобретение в собственность земельного участка суд определил сумму его неосновательного обогащения исходя из размера земельного налога, а не арендной платы (Постановление ФАС Московского округа от 16.08.2013 по делу № А40-103831/10-135-580, ФАС Центрального округа от 23.04.2014 по делу № А09-2173/2013).

Но не все суды разделяют такую точку зрения. Например, ФАС Северо-Западного округа в Постановлении от 15.10.2013 по делу № А26-9220/2012 в отношении доводов ответчика о затягивании рассмотрения его заявки на приобретение земельного участка в собственность указал, что они не имеют правового значения,

т. к. правила, предусмотренные гл. 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (п. 2 ст. 1102 ГК РФ).

Хабаровский краевой суд в Апелляционном определении от 04.09.2013 по делу № 33-5171/2013 также не счел незаконным отказ государственного органа в предоставлении земельного участка в собственность ответчику причиной для отмены решения суда о взыскании с него неосновательного обогащения исходя из размера арендной платы, поскольку, как указала апелляционная инстанция, это не имеет юридического значения, т. к. действия ответчика по использованию земельного участка без оформления прав на него изначально не соответствовали принципу законности.

ИСХОДЯ ИЗ РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

В вопросе компенсации неосновательного обогащения по ставке земельного налога в большинстве своем суды исходят из того, что если до оформления права аренды на землю последняя принадлежала лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то в спорный период до государственной регистрации права аренды лицо обязано уплачивать именно земельный налог. К такому выводу пришел, в частности, ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 16.10.2013 по делу № А32-34754/2012. Отменяя постановление апелляционной инстанции, кассационный суд сослался на абз. 4 п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога», в котором разъяснено, что у лица, обладающего правом постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, обязанность уплачивать земельный налог прекращается со дня внесения в ЕГРП записи о праве иного лица на такой земельный участок. Следовательно, как посчитал суд кассационной инстанции, лицо сохраняет обязанность по уплате земельного налога до момента государственной регистрации договора аренды, поскольку право постоянного (бессрочного) пользования прекращается с момента государственной регистрации иного права на земельный участок. ФАС Северо-Кавказского округа также отметил, что содержащееся в заключенном сторонами договоре частное соглашение об арендном использовании участка до подписания договора не мо-

жет изменить установленный законом момент прекращения публичной обязанности уплачивать земельный налог. Примечательно, что в данном деле окружной суд оставил без внимания правовую позицию, изложенную в п. 14 Постановления № 73, в котором указано, что стороны должны выполнять взятые на себя обязательства по договору аренды, даже если он не прошел обязательную государственную регистрацию.

Если лицо получило недвижимое имущество на праве хозяйственного ведения, не предполагающего получение за него оплаты (арендной платы или выкупной стоимости), то соответствующей судьбе следует и земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Согласно ст. 388 НК РФ лицо, владеющее участком на праве хозяйственного ведения, не является плательщиком земельного налога. Однако это не помешало ФАС Московского округа в целях соблюдения принципа платности землепользования (арендная плата или земельный налог) указать в Постановлении от 22.04.2014 № Ф05-3285/14 по делу № А40-17110/13-135-162 на то, что, «поскольку ответчик не является арендатором земель, следовательно, с учетом положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации, он обязан исчислять и уплачивать земельный налог».

НА ОСНОВАНИИ ОТЧЕТА ОЦЕНЩИКА

Говоря о расчете неосновательного обогащения за пользование земельным участком исходя из отчета об оценке, уместно будет упомя-

нуть практику ФАС Северо-Западного округа, который в своем Постановлении от 15.10.2013 по делу № А26-9220/2012 применил особый подход в ситуации, когда лицо не могло являться плательщиком земельного налога. Не увидев оснований для применения к спорным правоотношениям условий расторгнутого договора аренды, для расчета неосновательного обогащения суд принял отчет об оценке с учетом требований п. 6 Постановления 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».

ИТОГО

Как будет развиваться судебная практика по данным вопросам, увидим в судебных актах уже нового ВС РФ. Пока полагаем, что указанные подходы судов к проблеме оплаты права пользования земельным участком лицом, пользующимся им, но не имеющим на него соответствующих прав, помогут собственникам и будущим владельцам земельных участков систематизировать знания в области порядка внесения платы за землю в так называемый переходный для них период оформления прав на соответствующий земельный участок.



Читайте в ноябрьском номере:

- Взыскание судебных расходов. Теория и практика
- Возмещение третьим лицом судебных издержек в арбитраже и суде общей юрисдикции
- Рейтинг сделок М&А 2014 года

 Wolters Kluwer

 МЦФЭР
ПРАВО

Выберите свой способ подписки:

в редакции по тел.: 8 (495) 937-9082, 933-6317;
в интернет-магазине www.proflit.ru/law;
на почте по каталогам: «Роспечать» – 32180;
«Почта России» – 12253; «Пресса России» – 88395



Реклама