



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск
08 июля 2022 года

дело № А73-6714/2022

Резолютивная часть объявлена 05 июля 2022 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Татаринова В.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Потаповой А.С., рассмотрел в заседании суда дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Маркиз» (ОГРН 1022701293097, ИНН 2721070706, адрес: 680032, Хабаровский край, г. Хабаровск, пр-кт 60-летия Октября, д.124а)

к Департаменту муниципальной собственности администрации города Хабаровска (ОГРН 1032700332587, ИНН 2700001290, адрес: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д.66)

о признании незаконным решения от 18.10.2021 № 602 об установлении платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:041627:0002 в 2021 году в размере 3 189 854,14 руб.

В судебное заседание явились:

от заявителя – директор Киракосян Ш.Р. (лично); Сарапулов С.С. по доверенности от 20.05.2022, диплом;

от ДМС – Ветров Н.В. по доверенности от 27.04.2022 № 09-14/4955, диплом.

Суд

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Маркиз» (далее – ООО «Маркиз», общество) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением к Департаменту муниципальной собственности администрации города Хабаровска (далее – департамент), в соответствии с требованием которого просит:

признать незаконным решение департамента от 18.10.2021 № 602 об установлении платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:041627:0002 в 2021 году в размере 3 189 854,14 руб.;

в порядке части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) обязать департамент выполнить перерасчет размера платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:041627:0002 в 2021 году в соответствии с требованиями пункта 5.1 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 16.07.2009 № 582, пункта 2.13 Постановления Правительства Хабаровского края от 19.12.2019 № 565-пр.

Представители ООО «Маркиз» в судебном заседании требование поддержали; заявлено ходатайство о восстановлении срока на обращение в суд, мотивированное совершением действий, связанных с урегулированием спора в досудебном порядке.

Представитель департамента в судебном заседании просил в удовлетворении требования отказать; представлен отзыв.

Изучив материалы дела, заслушав представителей общества и департамента, суд выявил следующие фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора.

ООО «Маркиз» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 09.02.2005) принадлежит объект недвижимости - здание торгового

павильона площадью 309,3 кв. м., инв. № 2657, литер А, А1, этажность 1, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, д. 1.

Указанный объект находится на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0041627:2, площадью 1 349 кв. м.; договор аренды названного земельного участка, относящегося к категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «под установленные магазины-павильоны», не заключен; права на пользование земельным участком не оформлены.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 23.07.2015 по делу № А73-6366/2015, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2015 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16.02.2016, обществу отказано в удовлетворении требования о признании незаконным решения департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска от 20.03.2015 об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2, площадью 1 349 кв. м; о понуждении в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу принять решение о предоставлении обществу в собственность указанный земельный участок и подготовить соответствующий проект договора купли-продажи.

Выводы судов основаны на том, что часть спорного земельного участка находится в границах красных линий перспективного строительства автотранспортной развязки; нахождение испрашиваемого земельного участка в границах красных линий исключает возможность его предоставления обществу на праве собственности, поскольку в силу пунктов 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации данный участок относится к территориям общего пользования; обоснование необходимости получения в собственность земельного участка площадью 1 349 кв. м под павильон площадью 309,3 кв. м обществом применительно к положениям статей 33 (пункт 3), 35 (пункт 2) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не приведено.

В 2018 году администрация города Хабаровска (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО «Маркиз» о признании нежилого здания размером 6,4*19,6 м (площадью 125,44 кв. м), расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, 1, самовольной постройкой; обязанности ответчика в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу за счет собственных средств осуществить снос самовольной постройки, включая пристроенный к нежилому зданию железобетонный каркас размером 18,0*10,5 м (площадью 189 кв. м), а также привести спорный объект - торговый павильон в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом 2004 года путем демонтажа металлического навеса размером 26,4*5,6 м (площадью 147,84 кв. м), расположенного вдоль здания павильона.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 29.07.2019 по делу № А73-20595/2018, оставленным постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2019 без изменения, требования администрации удовлетворены частично - нежилое здание размером 6,4*19,6 м (площадью 125,44 кв. м), расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, 1, с пристроенным к нему железобетонным каркасом размером 18,0*10,5 м (площадью 189 кв. м) признано самовольной постройкой с возложением на ООО «Маркиз» обязанности осуществить за счет собственных средств в течение тридцати календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу снос данной самовольной постройки. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.02.2020 № Ф03-6021/2019 по делу № А73-20595/2018 вышеуказанные решение и постановление судом изменены; иск администрации удовлетворен полностью, ООО «Маркиз» обязали в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента принятия настоящего постановления привести объект - торговый павильон по ул. Аэродромной, д. 1 в г. Хабаровске в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом 2004 года путем

демонтажа металлического навеса размером 26,4*5,6 кв. м (площадью 147,84 кв. м), расположенного вдоль здания павильона. В остальном принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края 02.08.2021 по вышеуказанному делу с ООО «Маркиз» в пользу администрации взыскана судебная неустойка за неисполнение решения Арбитражного суда Хабаровского края от 29.07.2019, постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.02.2020 по делу № А73-20595/2018 в размере 50 000 руб. ежемесячно, начиная с 29.07.2021 по день фактического исполнения судебного акта.

Уведомлением от 18.10.2021 № 602 департамент сообщил ООО «Маркиз», что им без правоустанавливающих документов используется территория (земельный участок) площадью около 1 349,4 кв. м, по адресу: Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, под установленный магазин-павильон; величина ежемесячного платежа, за используемый без правоустанавливающих документов земельный участок, составляет - 265 821,18 руб.; годовое начисление платы (2021 год) составляет - 3 189 854,14 руб.; платежи производить ежемесячно равными долями, в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц, путем перевода денежных средств на счет; в случае невнесения платежей за использование земельного участка будем вынуждены начать мероприятия по их взысканию через судебные органы.

Не согласившись с данным уведомлением, считая его незаконным, предприняв в досудебном порядке меры по урегулированию спора о размере платы за использование земельного участка (в адрес департамента в октябре 2021 года направлялись возражения на уведомление от 18.10.2021 № 602, получены ответы на обращения от Правительства Хабаровского края, департамента, Министерства имущественных отношений Хабаровского края, Министерства инвестиционного развития и предпринимательства Хабаровского края, Министерства экономического развития Хабаровского края), расценив уведомление от 18.10.2021 № 602 как решение об установлении платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2 в 2021 году, общество обратилось 22.04.2022 с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд.

В обоснование требования ООО «Маркиз», сославшись на судебные акты по делу № А73-6366/2015, указывает, что земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041627:2 отнесен к землям, ограниченным в обороте, вследствие чего арендная плата за земельный участок подлежит исчислению с применением принципа № 7 Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, согласно которому размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют. Таким образом, по мнению общества, размер платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2 должен составить 4 739 119,79 руб. (кадастровая стоимость земельного участка)*1,5% (ставка земельного налога) = 71 087 руб.

Департамент, возражая на доводы ООО «Маркиз», указывает, что сумма платежа за использование спорного земельного участка рассчитана правомерно; обозначенный обществом принцип применим лишь в отношении собственника зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, относящихся к перечню ограниченных в обороте; так как на рассматриваемом земельном участке расположены здания и сооружения, признанные самовольной постройкой (судебные акты по делу № А73-20595/2018 обществом не исполнены) и используемые обществом, последнее, не будучи в данном случае собственником названных зданий и сооружений, не вправе при определении

размера платы за пользование земельным участком руководствоваться заявленным принципом.

Исследовав и оценив в порядке главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) доказательства, представленные в материалы дела, заслушав представителей сторон, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленного обществом требования ввиду следующего.

В силу части 1 статьи 198 и части 4 статьи 200 АПК РФ действия, решения органов, осуществляющих публичные полномочия, могут быть признаны незаконными, если они не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно положениям части 4 статьи 198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Как усматривается из материалов дела, в частности из поданного ООО «Маркиз» заявления, обществом оспаривается решение департамента, изложенное в уведомлении от 18.10.2021 № 602, об установлении платы за использование земельного участка с кадастровым номером 27:23:041627:0002 в 2021 году в размере 3 189 854,14 руб. ООО «Маркиз» обратилось в арбитражный суд с целью судебной защиты 22.04.2022; заявлено ходатайство о восстановлении пропущенного срока, мотивированное совершением действий, связанных с урегулированием спора в досудебном порядке.

Оценив приведенные обществом в обоснование названного ходатайства причины пропуска срока (длительная переписка в целях возможного урегулирования спора в досудебном порядке; получение от департамента письма от 03.02.2022 № 15-27/1169, которым обществу разъяснено право на обращение в суд за защитой нарушенного права), суд признает их уважительными и восстанавливает пропущенный срок подачи заявления; спор подлежит разрешению судом по существу.

Пунктом 7 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная Кодексом.

Материалами дела подтверждается и лицами, участвующими в деле, не отрицается, что обществом фактически используется земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041627:2, площадью 1 349 кв. м.; на данном земельном участке расположены принадлежащий на праве собственности ООО «Маркиз» объект недвижимости - здание торгового павильона площадью 309,3 кв. м., а также самовольные постройки, признанные таковыми судебными актами по делу № А73-20595/2018: нежилое здание размером 6,4*19,6 м (площадью 125,44 кв. м) с пристроенным к нему железобетонным каркасом размером 18,0*10,5 м (площадью 189 кв. м) и металлический навес размером 26,4*5,6 кв. м (площадью 147,84 кв. м).

На уточняющий вопрос суда представители общества в судебном заседании сообщили, что судебные акты по делу № А73-20595/2018 Арбитражного суда Хабаровского края в полном объеме не исполнены; самовольные постройки не снесены.

Между сторонами договор аренды спорного земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2, площадью 1 349 кв. м. не заключался.

В свою очередь, отсутствие заключенного между департаментом и обществом договора аренды земельного участка не освобождает последнего от обязанности

оплачивать пользование земельным участком в сумме, соответствующей размеру арендной платы, определенной в силу статьи 65 ЗК РФ, в порядке, установленном органами местного самоуправления.

Таковой размер платы за 2021 год исчислен департаментом в уведомлении от 18.10.2021 № 601. Общество, не отрицая необходимость внесения платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 27:23:0041627:2, несогласно с ее размером; полагает, что он не должен превышать размер земельного налога, так как земельный участок относится к ограниченным в обороте.

Департамент, рассчитывая размер платы за использование земельного участка, исходит из Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Постановления Правительства Хабаровского края от 19.12.2019 № 565-пр «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Хабаровского края», Постановления администрации города Хабаровска от 08.12.2020 № 4010 «Об установлении на 2021 год значений коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск».

Данными нормативно-правовыми актами утверждены виды разрешенного использования земельного участка, коэффициенты для расчета арендной платы в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041627:2, площадью 1 349,4 кв. м, на котором располагаются постройки, возведённые обществом самовольно, используется им без правоустанавливающих документов (отсутствует право собственности на земельный участок или договор его аренды), расчет платы за фактически используемую площадь произведен департаментом с применением вида разрешенного использования земельного участка - магазин (код 4.4): размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, департаментом размер платы за пользование земельным участком рассчитан по следующей формуле: $A = K_c * K_{взн}$, где:

A - размер арендной платы в рублях, рассчитываемый за период 12 месяцев;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2.

$K_{взн}$ - значение коэффициента по виду разрешенного использования и зонированию территорий.

A - размер арендной платы в рублях, рассчитываемый за период 12 месяцев;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041627:2.

$K_{взн}$ - значение коэффициента по виду разрешенного использования и зонированию территорий.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 4 739 119,79 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка составляет 3 512,02 руб.

Коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территории (зона 36) - 0,67309.

Итоговый расчет по формуле следующий:

$(3512,02 * 0,67309 * 1\,349,4) * 12 = 3\,189\,54,14$ руб. (265 821,18 руб./месяц).

Таким образом, сумма платежа за использование земельного участка за 2021 год согласно расчетам департамента составляет 3 189 854,14 руб.; данная величина платежа, по убеждению суда, рассчитана обоснованно, арифметические ошибки не выявлены.

ООО «Маркиз», возражая относительно установленного департаментом размера платы за пользование земельным участком, полагает, что для него, как собственника объекта недвижимости - здание торгового павильона площадью 309,3 кв. м., плата за названный земельный участок, ограниченный в обороте, должна взиматься в размере земельного налога.

Действительно, спорный земельный участок согласно представленному градостроительному плану частично расположен в границах красных линий улицы Аэродромной, вследствие чего является ограниченным в обороте. Данное обстоятельство сторонами под сомнение не ставится.

Как определено Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, одним из основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582 (далее - Методические рекомендации).

Согласно пункту 30 раздела VIII Методических рекомендаций в целях применения Принципа № 7 при определении арендной платы за земельные участки рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 ЗК РФ) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается.

Таким образом, арендная плата в отношении земельных участков, ограниченных в обороте и занимаемых зданием, сооружением, уплачивается собственником этого здания, сооружения в размере земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Действительно, на спорном земельном участке, ограниченном в обороте, площадью 1 349 кв. м. расположен объект недвижимости - здание торгового павильона площадью 309,3 кв. м., принадлежащий на праве собственности ООО «Маркиз». Между тем, на этом же земельном участке расположены самовольные постройки, снести которые общество обязано, в порядке исполнения судебных актов по делу № А73-20595/2018 Арбитражного суда Хабаровского края (нежилое здание размером 6,4*19,6 м (площадью 125,44 кв. м) с пристроенным к нему железобетонным каркасом размером 18,0*10,5 м (площадью 189 кв. м) и металлический навес размером 26,4*5,6 кв. м (площадью 147,84 кв. м)); снос данных объектов обществом, в свою очередь, не произведен.

В силу положений пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности; использование самовольной постройки не допускается.

Учитывая изложенное, поскольку ООО «Маркиз» не является собственником самовольных построек, признанных таковыми судебными актами по делу № А73-20595/2018 Арбитражного суда Хабаровского края, так как данные самовольные постройки расположены на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0041627:2, на общество, по убеждению суда, при исчислении размера платы за пользование земельным участком не может распространяться принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.

Таким образом, Департаментом, как полагает суд, обоснованно оспариваемым решением в форме уведомления от 18.10.2021 № 602 исчислен размер платы за пользование спорным земельным участком без применения вышеуказанного принципа; данный принцип применим исключительно в случае пользования земельными участками лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на них, но никак не лицами, построившими самовольную постройку, то есть допустившими недобросовестное поведение.

Оснований для иных выводов суд не усматривает; общество не лишено возможности исполнить судебные акты по делу № А73-20595/2018 Арбитражного суда Хабаровского края.

В случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования (часть 3 статьи 201 АПК РФ).

Так как судом установлено, что оспариваемое решение департамента, изложенное в уведомлении от 18.10.2021 № 602, соответствует положениям земельного законодательства и не нарушает права и законные интересы заявителя, суд считает необходимым в удовлетворении заявленного требования отказать.

Ввиду отказа в удовлетворении заявленного требования судебные расходы по оплате государственной пошлины относятся на общество.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленного требования отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

В.А. Татаринов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 05.04.2022 23:01:00
Кому выдана Татаринов Вадим Андреевич