



24.01.2019 № 30-555

На № _____ от _____

Министру земельных и имущественных
отношений Республики Татарстан

А.К. Хамаеву

О предоставлении информации по проекту
постановления Кабинета Министров
Республики Татарстан

Уважаемый Азат Киямович!

В ответ на запрос № 67767 от 18 декабря 2018 года о предоставлении позиции по проекту постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» (далее – Проект) сообщаю следующее.

1. В работу Уполномоченного при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей (далее - Уполномоченный) поступает значительное количество обращений, содержащих жалобы на порядок расчета арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена. Указанные обращения зачастую связаны с непоследовательной позицией органов местного самоуправления при установлении порядка расчета арендной платы за пользование земельными участками, имеющими несколько видов разрешенного использования, при размещении на земельном участке объектов различного назначения.

Учитывая изложенное, полагаем необоснованным включение в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 г. № 74 «Об арендной

плате» (далее - Положение) п. 1.8. Позиция относительно обоснованности применения при наличии нескольких видов разрешенного использования земельного участка наибольшего поправочного коэффициента неоднозначна. В судебной практике и юридической доктрине единого мнения по этому вопросу нет. В связи с этим, Уполномоченный полагает, что в интересах субъектов предпринимательской деятельности, а также в целях обеспечения экономической обоснованности размера арендной платы, поправочные коэффициенты при расчете арендной платы должны применяться в зависимости от фактического использования земельного участка, а не исходя из наибольшего значения. Более того, указанный подход применялся некоторыми органами местного самоуправления в Республике Татарстан (к примеру, в г. Набережные Челны) и представляется Уполномоченному справедливым.

Данная позиция подробно изложена в судебной практике. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 3 июня 2014 г. № ВАС-818/14: «..сведения о виде разрешенного использования, вносимые в ГКН, должны соответствовать фактическому использованию участка и видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны». Аналогичная позиция сформулирована и Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях от 29.05.2012 № 13016/11 и № 12919/11.

Более того, на этот счет существует судебная практика и в Республике Татарстан.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан по делу № А65-34134/2017 от 19.12.2017 г. в иске о взыскании задолженности по арендной плате Исполнительному комитету муниципального образования г. Набережные Челны было отказано. Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.05.2018 решение оставлено в силе без изменений. Судом указано, что применение наибольшего размера ставки земельного налога по виду разрешенного использования в случае, когда это не соответствует фактическому использованию земельного участка, неправомерно.

Кроме того, возможность применения разных ставок по земельному налогу к одному земельному участку в зависимости от установленных видов разрешенного использования установлена Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ).

В силу ст. 394 НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать налоговые ставки, установленные п. 1 ст. 394 НК РФ. При этом допускается установление дифференцированных налоговых ставок, в частности, в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка. Из п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что для одного земельного участка может быть установлен один или несколько видов его разрешенного использования.

Во исполнение этих требований Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2017 № 14АП-7508/17 признано правомерным исчисление налоговым органом земельного налога с применением налоговой ставки 0,3 % к кадастровой стоимости доли земельного участка (9,6%), занятого непосредственно объектом жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры, а относительно оставшейся доли - с учетом налоговой ставки 1,5%. Суд сослался на положения п. 2 ст. 391 НК РФ, согласно которому налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

При этом суд сослался на правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.11.2012 № 7943/12, где сказано, что согласно п. 2 ст. 391 НК РФ установление различных налоговых ставок является основанием для отдельного расчета налоговой базы. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации признал правомерным расчет налогоплательщиком земельного налога, исходя из ставки 0,1 % к кадастровой стоимости земельного участка, рассчитанной применительно к площади участка, фактически занятого объектами жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 26.11.2013 № 03АП-5428/13).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что если для земельного участка установлены несколько видов разрешенного использования и для данных видов разрешенного использования установлены различные ставки земельного налога, то налоговую базу для исчисления налога необходимо определять отдельно исходя из доли фактического использования земельного участка в соответствии с каждым из разрешенных видов использования (п. 2 ст. 391 НК РФ).

Полагаем справедливым применение указанного подхода и при расчете арендной платы за земельный участок, поскольку в основе формулы расчета содержится ставка земельного налога.

2. Что касается предложения о дополнении Положения п. 1.9, то Уполномоченный полагает, что необходимо уточнение. В частности, формулировка «не более 20 процентов от общей площади здания, строения, сооружения» не учитывает использование земельного участка в случае, если офисная инфраструктура размещена не в производственных корпусах, а отдельно, но также в обслуживающих производственных целях.

Более того, Уполномоченный полагает, что недостаточно обосновано применение значения в размере именно 20 процентов от общей площади. Целесообразно увеличение этого показателя.

3. По п. 1.10, предлагаемому к включению в Положение, Уполномоченный не согласен с указанным предложением. По нашему мнению, его закрепление

противоречит принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, а также принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка. В частности, размер уровня инфляции одинаково влияет как на реальную стоимость арендной платы, так и на реальную доходность земельного участка. С обесцениванием стоимости арендной платы, уменьшается и доходность земельного участка. Таким образом, предоставление возможности индексации арендной платы в зависимости от размера уровня инфляции арендодателю в одностороннем порядке полагаем необоснованным и ущемляющим права предпринимателей.

4. Внесение в Перечень поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка, являющийся приложением к Положению, изменений, согласно которым значения поправочного коэффициента для объектов на период их строительства приравниваются к значениям поправочного коэффициента для действующих объектов полагаем также необоснованным.

Как указано в приложенных материалах, п. 2.3 Положения, закрепляющий, что размер арендной платы за пользование земельным участком в период осуществления строительства объектов определяется с учетом вида его разрешенного использования и поправочного коэффициента по соответствующему виду использования земельного участка, установленного в приложении к настоящему Положению, был признан недействующим рядом судебных актов, в том числе, Решением Верховного суда Республики Татарстан от 12.01.2018 № 3А-61/201. Судом, в частности было отмечено, что в определении Конституционного суда Российской Федерации от 11 мая 2004 года № 209-О изложена правовая позиция в отношении земельного налога, имеющего схожую правовую природу с арендной платой в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, при принятии нормативного правового акта об установлении арендной платы за землю, помимо оценки категории земель и разрешенного использования земельных участков, должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Регламентом Кабинета Министров Республики Татарстан (далее - Регламент), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 5 декабря 2005 года № 563, предусмотрено, что проекты актов вносятся в Кабинет Министров с пояснительной запиской, содержащей необходимые расчеты, обоснования и прогнозы социально-экономических, финансовых и иных последствий реализации предлагаемых решений (пункт 54). Проекты актов, оказывающих влияние на доходы или расходы бюджета Республики Татарстан, одновременно направляются с приложением протоколов согласительных совещаний (при их наличии) и замечаний на заключение в Министерство финансов Республики Татарстан, которое в своем заключении дает оценку

финансовых последствий принятия соответствующих решений для бюджета республики (пункт 61).

Между тем, несмотря на исключение п. 2.3 из Положения его содержание фактически продублировано в Перечне поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка. Однако заключения Министерства финансов Республики Татарстан не приложено.

Учитывая изложенное, Уполномоченный возражает против внесения в Перечень поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка, являющийся приложением к Положению, изменений, согласно которым значения поправочного коэффициента для объектов на период их строительства приравниваются к значениям поправочного коэффициента для действующих объектов.

Уполномоченный
при Президенте Республики Татарстан
по защите прав предпринимателей



Т.Д. Нагуманов

Лист согласования к документу № 30-555 от 24.01.2019

Инициатор согласования: Каплевская Ю.Е. Специалист аппарата Уполномоченного при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей

Согласование инициировано: 23.01.2019 13:06

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Камалова В.А.		Согласовано 23.01.2019 - 16:38	-
2	Макаров Г.С.		Согласовано 23.01.2019 - 17:37	-
3	Нагуманов Т.Д.		 Подписано 23.01.2019 - 18:53	-