

**ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«11» апреля 2019 г.

№ 48-02.147/СА

Министру экономического развития  
Российской Федерации

**М.С. ОРЕШКИНУ**

**Уважаемый Максим Станиславович!**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582 (далее – Постановление № 582) установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, Правила определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Судебная практика применения постановления № 582 является не однозначной. Так, 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда РФ утверждён обзор судебной практики, в котором зафиксирована правовая позиция о том, что постановление № 582 подлежит применению в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также земель федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности в части утвержденных этим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Утвержденные этим постановлением правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации. Подобная практика нашла отражение, например, в определении от 20.08.2015 по делу № 309-ЭС14-7950, определении Верховного Суда от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4.

В то время в некоторых определениях Верховного Суда получила развитие и противоположная позиция, (апелляционное определение Верховного Суда № 88-АПГ16-1 от 24 марта 2016), когда нормативный акт органа местного самоуправления об установлении арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности без учета положений постановления № 582, установленных для арендной платы за пользование имуществом, находящимся в федеральной собственности не отвечает принципу запрета необоснованных предпочтений (который означает, что порядок расчёта размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесённые к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по

одним и тем же основаниям, не должен различаться), а также принципу экономической обоснованности(в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учётом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешённого использования). Также Верховный Суд счел, что издание органом местного самоуправления нормативного акта по установлению размеров арендной платы, отличающихся от установленных постановлением № 582 для имущества, находящегося в федеральной собственности, нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений, может привести к созданию дискриминационных условий в сфере арендных отношений, поэтому не соответствует ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Отсутствие единообразного подхода к категории споров о порядке установления арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований влечет увеличение издержек хозяйствующих субъектов на осуществление предпринимательской деятельности и на ведение судебных споров, сократить которые представляется целесообразным путем внесения изменений в постановление № 582.

В связи с изложенным прошу Вас рассмотреть возможность внесения изменения в постановление №582, в частности, о том, что увеличение арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не может опережать рост инфляции за соответствующий период, а также предусмотреть регулирование ставок арендной платы для договоров долгосрочной аренды земель, в том числе, предоставленных для строительства, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.



С.Ф. Лисовский