

Особо охраняемое пользование

Может ли арендатор участка под историческим памятником рассчитывать на льготу

Между столичными властями и бизнесом развернулся спор вокруг платы за аренду земли под объектами культурного наследия. Арбитражные суды согласились применить льготную ставку 0,01% от кадастровой стоимости участка, но департамент имущества Москвы настаивает, что льгота здесь не применима, поскольку фактически историческое здание используется арендатором в коммерческих целях (под офисы и ресторан).



Фото: Александр Патрин, Коммерсантъ

Верховный суд РФ (ВС) рассмотрит тяжбу между АО «Европейская экономическая компания» (ЕЭК) и столичным департаментом городского имущества (ДГИ). В 2007 году компания арендовала у московских властей земельный участок площадью 730 кв. м на Мясницкой улице. По условиям соглашения арендная ставка составляла 1,5% от кадастровой стоимости участка. В марте 2022 года власти уведомили компанию об изменении арендной платы за 2022 год в связи с пересчетом кадастровой стоимости участка. В итоге плата составила 1,74 млн руб. (1,5% от 116,3 млн руб.), из которой арендатор остался должен городу 1,56 млн руб. В связи с неуплатой задолженности департамент в марте 2023 года обратился с иском в суд.

Арбитражный суд Москвы в мае 2024 года согласился с расчетами ДГИ, обязав компанию заплатить 1,56 млн руб. долга по аренде и 87,5 тыс. руб. неустойки за просрочку. ЕЭК обжаловала это решение в апелляции, настаивая на применении льготной ставки.

Дело в том, что на арендуемом участке расположен памятник истории и культуры — усадьба Черткова XVIII–XIX веков, которую компания использует на основании охранно-арендного договора от 2002 года.

По мнению арендатора, это дает ему право применить ставку по аренде в размере 0,01% от кадастровой стоимости земли, поскольку постановление правительства Москвы №273-ПП от 2006 года устанавливает такую льготу для «участков, занятых особо охраняемыми объектами», к которым относится усадьба как памятник федерального значения. В итоге апелляция согласилась со льготной ставкой по аренде «независимо от фактического вида использования» земли и взыскала с компании лишь 11,5 тыс. руб. Окружная кассация поддержала эту позицию.

Однако департамент обратился с жалобой в ВС, заявляя, что ставка за аренду земли варьируется в зависимости от вида деятельности арендатора и вида разрешенного использования участка, а льгота носит целевой характер. Между тем земля и сам объект культурного наследия по условиям договоров были предоставлены ЕЭК «под административные цели, общественное питание и торговлю». Спорный участок имеет такие виды разрешенного использования, как «деловое управление», «культурное развитие», «общественное управление», «склады», «общественное питание» и «магазины». При этом фактически компания использует усадьбу в коммерческих целях — под офисы и рестораны, и «ни одно помещение в здании не используется в культурно-исторических целях», говорится в жалобе. В связи с этим, по мнению властей, к земле должна применяться арендная ставка 1,5%, «несмотря на формальное наличие» на ней объекта культурного наследия. По этим доводам дело передали в экономколлегию ВС, слушание назначено на 14 августа.

Связаться с АО ЕЭК не удалось. В департаменте имущества Москвы “Ъ” заявили, что плата по ставке 1,5% от кадастровой стоимости земли соответствует условиям договора аренды, фактическому использованию участка и установленному виду разрешенного использования участка.

33 967 споров

об аренде земли рассмотрели арбитражные суды за 2024 год.

Формально или фактически

Руководитель коммерческой практики АБ «Плешаков, Ушкалов и партнеры» Жанна Колесникова отмечает, что такие споры нередки, но в арбитражных судах Московского округа практика складывалась в пользу бизнеса, исходя из формального наличия памятника культуры на участке. В других регионах, по ее словам, суды чаще учитывали фактическое использование объекта культурного наследия. На уровне экономколлегии ВС такие споры ранее не рассматривались, поэтому ее решение будет прецедентным.

Выводы ВС повлияют на множество арендаторов, ведь органы власти активно стараются включить объекты культурного наследия в существующую городскую среду и адаптировать их под современное использование, передавая в том числе в аренду под рестораны, офисы и ритейл, делится наблюдениями юрист Land Law Firm Дарья Плотникова. При этом в департаменте городского имущества “Ъ” сообщили, что не ставят задачу перевести все договоры аренды земли под объектами культурного наследия на ставку 1,5% от кадастровой стоимости земли.

Мнения юристов о том, какой подход использовать в таких спорах, разделились.

Адвокат ProLegals Андрей Стаценко поддерживает позицию арендатора, указывая, что для применения льготной ставки нет условия о конкретном виде использования объекта культурного наследия, «законодательство об объектах культурного наследия не запрещает их коммерческое использование», а предоставление здания под офисы и общепит было прямо указано в охранно-арендном договоре. «Учитывая тенденцию на интеграцию исторических зданий в современное городское пространство, применение льготной арендной ставки является одним из наиболее эффективных инструментов повышения инвестиционной привлекательности объекта», — считает госпожа Плотникова. По ее мнению, использование исторического здания в коммерческих целях не должно быть препятствием для применения льгот, с учетом того, что арендатор и так связан многочисленными ограничениями и охранными обязательствами.

Однако управляющий партнер Key Consulting Group, член Союза юристов в сфере строительства и ЖКХ Вадим Егулемов поддерживает доводы ДГИ. Приоритет, на его взгляд, «должно иметь фактическое использование здания на участке, потому что цель установления сниженной ставки аренды — обеспечить сохранность особо охраняемой территории или объекта». К тому же, отмечает партнер практики «Недвижимость и строительство» юрфирмы «Меллинг, Войтишкин и партнеры» Максим Кузнецников, если в договоре аренды стороны установили ставку 1,5%, то нужно применять условия соглашения, «пока не оспорен сам договор». Наилучшим решением, по его мнению, было бы внести поправки в постановление №273-ПП и установить более четкие критерии применения льготной ставки, но это бы ослабило позиции города по ставкам аренды до внесения таких изменений.

Управляющий партнер ProLex Константин Лушников уверен, что решение экономколлегии будет иметь долгосрочные последствия как для арендаторов, так и для публичных собственников, особенно в исторических центрах крупных городов. В связи с этим юрист надеется, что ВС найдет баланс между охраной наследия и фискальной ответственностью.

Ян Назаренко, Анна Занина, Дарья Андрианова

Поделиться  Поделиться 

(<https://kommersant.ru//t.me/+K8NxbI2Gsmc4YzY6>)

Самое важное в канале Коммерсантъ в Telegram



Подписывайтесь >