

Судья: Германова С.В.

128  
адм. дело N 33А-8823/2021

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

31 августа 2021 года

г. Самара

Судебная коллегия по административным делам Самарского областного суда в составе:

председательствующего Сивохина Д.А.,

судей Ключева С.Б. и Хлыстовой Е.В.,

при секретаре Зенкевиче В.И.,

с участием прокурора Семдяновой Я.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело N 2а-1963/2021 по административному иску Шайхуловой Р.Т. к администрации г.о. Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти»,

по апелляционной жалобе администрации г.о. Тольятти на решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 18 мая 2021 г.

Заслушав доклад судьи Самарского областного суда Сивохина Д.А., объяснения представителя администрации г.о. Тольятти Самарской области Гирфановой Л.А., поддержавшей апелляционную жалобу, судебная коллегия

**установила:**

Шайхулова Р.Т. обратилась в Самарский областной суд с административным иском к Администрации г.о. Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного постановлением мэра города Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23 июля 2004 г.

Определением Самарского областного суда от 10.03.2020 г. административное дело по административному иску Шайхуловой Р.Т. к администрации г.о. Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного постановлением мэра города Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23 июля 2004 г. передано на рассмотрение по подсудности в Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области.

В обоснование административного иска указано, что решением мирового судьи судебного участка № 156 Ставропольского судебного района Самарской области по делу № 2-4220/2019 от 30 октября 2019 г. с Шайхуловой Р.Т. взысканы в пользу Администрации г.о. Тольятти денежные средства в размере 34 942,02 руб. в счет неосновательного

обогащения за использование муниципального имущества по адресу Самарская область, г. Тольятти, ул. Тополиная, 35, а именно, земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:2537, за период с 01.09.2016 г. по 30.05.2017 г., а также пени в размере 3543,77 руб., государственная пошлина в размере 1248,26 руб. Указанное выше решение в силу не вступило, так как Шайхулова Р.Т. подала апелляционную жалобу. Размер неосновательного обогащения за пользование земельным участком с кадастровым номером 63:09:0000000:2537, взысканного судом по указанному выше решению, определялся на основе базового размера арендной платы, рассчитываемого по формуле, указанной в п. 2.3 Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра города Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 г. в том числе процентом от удельного показателя кадастровой стоимости земли и коэффициентом за вид разрешенного использования земельного участка. Для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:2537 использованы процент от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти). Полагает, что необходимо признать недействующим указанное Положение в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 ввиду его несоответствие основным принципам определения арендной платы, установленным постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 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», поскольку не отражает экономическую обоснованность определения арендной платы земельных участков. Отсутствуют данные об оценке доходности земельных участков, расположенных в г. Тольятти; о получаемой арендаторами прибыли от осуществления коммерческой деятельности на таких участках; о доле арендных платежей совместно с затратами арендаторов, связанными с использованием земельных участков; о влиянии увеличенного размера арендной платы на

рентабельность деятельности по эксплуатации и о фактической возможности арендаторов уплачивать арендную плату с учетом ее увеличения. В настоящем случае установление процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности.

Ссылаясь на изложенное, Шайхулова Р.Т. просила признать недействующим со дня его принятия Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра города Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 г. в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти).

Решением Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 20 июля 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 27 октября 2020 г., в удовлетворении административного иска Шайхуловой Р.Т. отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 февраля 2021 г. вышеуказанные судебные акты отменены, административное дело направлено на новое рассмотрение в Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области в ином составе.

Решением Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 18 мая 2021 г. признан недействующим пункт 8.7

«управление организациями» столбцы 5 и 6 строки 31 таблицы д определения базовых ставок арендной платы на территории городской округа Тольятти приложения № 1 к Положению «О порядке определени размера арендной платы за землю в г. Тольятти», утвержденному Постановлением мэра города Тольятти от 23 июля 2004 г. N 94-1/п, с момента вступления данного положения в законную силу.

В апелляционной жалобе администрация г.о. Тольятти просит решение суда отменить и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

В силу пункта 1 части 2 статьи 1 КАС РФ суды в порядке, предусмотренном данным кодексом, рассматривают и разрешают подведомственные им административные дела о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и законных интересов организаций, возникающие из административных и иных публичных правоотношений, в том числе административные дела об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части.

В соответствии с частью 1 статьи 208 КАС РФ с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Согласно статье 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) и арендная плата.

Пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации принято Постановление от 16 июля 2009 г. N 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", которое в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

130

Данным постановлением предусмотрено, что размер арендной платы определяется, в том числе, исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Таким образом, соблюдение принципа экономической обоснованности при установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, должно быть подтверждено путем представления соответствующих документов, содержащих анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений коэффициентов.

Суд первой инстанции, признавая оспариваемый нормативный правовой акт недействующим в части оспариваемого административным истцом пункта, указал, что в данном конкретном случае установление оспариваемой нормой процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка и не отвечает принципу экономической обоснованности.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, на момент принятия обжалуемого акта устанавливались также Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Следовательно, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности" принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являлись обязательными к исполнению всеми субъектами земельных отношений.

С учетом единства экономического пространства правовой системы Российской Федерации постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года N 582 в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при

определении арендной платы за находящуюся в ~~публике~~ собственности землю для всех случаев, когда в силу закона размер ~~или~~ подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 28 февраля 2017 г. N 424-О, государственным органам и органам местного самоуправления надлежит руководствоваться принципом экономической обоснованности при установлении ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимо обеспечить эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Административным ответчиком ни суду первой инстанции, ни суду апелляционной инстанции не представлено экономического обоснования, установленного оспариваемой нормой размера ставки арендной платы.

Однако органом исполнительной власти субъекта, принявшим оспариваемый акт, и обязанным в силу части 9 статьи 213 КАС РФ представить доказательства, послужившие основанием для его принятия, его законности (в данном случае его соответствия принципу экономической обоснованности, закрепленному в федеральном законодательстве как императивному началу при определении ставки арендной платы), не представлено каких-либо доказательств установления оспариваемого размера ставки арендной платы.

Поскольку нормативный акт в оспариваемой части противоречит федеральному законодательству и основным принципам определения арендной платы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, он обоснованно признан недействующим в этой части.

Доводы представителя административного ответчика о необоснованности ссылок на статью 39.7 ЗК РФ, которая применяется с 01 марта 2015 г., тогда как оспариваемый пункт Приложения N 1 к Положению принят до указанной даты, не могут быть учтены, поскольку нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований не могут противоречить действующим федеральным законам и подлежат приведению в соответствие с ними. При принятии оспариваемого нормативного правового акта представительный орган муниципального образования был обязан руководствоваться постановлением Правительства РФ N 582, вступившим в силу 04 августа 2009 г., что согласуется с положениями статьи 39.7 ЗК РФ.

На основании пункта 2 статьи 309 КАС РФ по результатам рассмотрения апелляционных жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по административному делу новое решение.

43

Учитывая установленные по делу обстоятельства и вышеуказанные положения действующего законодательства, судебная коллегия считает, что доводы апелляционной жалобы не ставят под сомнение правильность выводов суда по существу рассмотренного заявления.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции полагает необходимым изменить решение суда в части указания даты, с которой оспариваемый пункт положения признается недействующим.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 215 КАС РФ при принятии решения об удовлетворении административного искового заявления суд признает этот нормативный правовой акт не действующим полностью или в части со дня его принятия или иной определенной судом даты.

Установлено, что оспариваемый пункт Приложения N 1 к Положению применялся длительное время, в соответствии с его положениями были реализованы права иных субъектов предпринимательской деятельности, организаций, физических лиц, в связи с чем, является основанием для признания оспариваемого пункта положения недействующим со дня вступления в законную силу решения.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 КАС РФ в резолютивной части решения суда по административному делу об оспаривании нормативного правового акта должно содержаться указание на опубликование решения суда или сообщения о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу в официальном печатном издании органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, уполномоченной организации или должностного лица, в котором были опубликованы или должны были быть опубликованы оспариваемый нормативный правовой акт или его отдельные положения.

В связи с указанным требованием закона сообщение о принятом судом решении подлежит опубликованию в газете «Городские ведомости».

В остальной части решение суда является законным и обоснованным, отмене или изменению не подлежит.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 309 КАС РФ, судебная коллегия

**определила:**

решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 18 мая 2021 г. изменить в части признания недействующим Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», оспариваемого Шейхуловой Р.Т., признать его недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

Гонимарово и скреплено  
Частью 4  
Листа 1

Также дополнить решение суда указанием, что решение в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную – не позднее 1 октября 2021 г. подлежит опубликованию в официальном печатном издании, в котором публикуются нормативные правовые акты администрации г.о. Тольятти Самарской области, а именно: в газете «Городские ведомости».

Решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 18 мая 2021 г. изменить, изложить резолютивную часть решения в следующей редакции:

«Заявленные Шайхуловой Р.Т. требования удовлетворить».

Признать недействующим со дня вступления решения суда в законную силу Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное Постановлением мэра городского округа Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 г. в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.6 «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7 «управления организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти).

Решение суда в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу – не позднее 1 октября 2021 г. подлежит опубликованию в официальном печатном издании, в котором публикуются нормативные правовые акты администрации г.о. Тольятти Самарской области, а именно: в газете «Городские ведомости».

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Шестой кассационный суд общей юрисдикции и Верховный Суд Российской Федерации через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня его вступления в законную силу.

Мотивированное определение изготовлено 9 сентября 2021 г.

Председательствующий

Судья



Handwritten signatures of the court members.

Судья  
20.09.2021

№ 20 - 1963/21  
№ 20 - 000230 - 57  
Центральный районный суд г. Тольятти