

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 мая 2021 года Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области в составе:

председательствующего судьи Багровой А.А.,
с участием помощника прокурора города Тольятти Нестеровой Т.В., при помощнике Великановой Л.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 2а-2156/2021 по административному иску Варфоломеева Д.В. к Администрации г.о. Тольятти о признании недействующим Положения,

установил:

Варфоломеева Д.В. обратился в суд с административным иском заявлением к администрации г.о. Тольятти о признании недействующим пп. 7.4 п. 7 приложения №1 к Положению «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти», утвержденному Постановлением мэра города Тольятти №94-1/п от 23 июля 2004г., с момента вступления решения суда в законную силу.

В обоснование административного иска указано, что Варфоломеев Д.В. является собственником объекта недвижимого имущества нежилого здания с КН 63:09:0102157:644 по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Азтозаводский район, ул. Северная, д.18-Б, строение 1.

Указанный объект расположен в границах земельного участка с КН 63:09:0102157:859, общей площадью 8267,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: склады, расположенного по адресу: Самарская область, чекой округ Тольятти, Автозаводский район, ул. Северная уч. 18-6/1.

Земельный участок предоставлен Администрацией г.о. Тольятти на основании Договора аренды №3721 от 27.11.2017 года. Данный договор не прошел государственную регистрацию.

Из пункта 2.2. Договора аренды № 3721 от 27.11.2017года расчет арендной платы осуществляется на основании Постановления Мэра города Тольятти №94-1/п от 23 июля 2004г. положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», а именно с применением п.п.7.4, Приложения №1 к Положению, устанавливающего величину процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли, в процентах, равная для земельных участков, на которых расположены объекты: «7.4. Материально-техническое снабжение» - 3,0; коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка «7.4 Материально-техническое снабжение» (Кв), в размере 1,0; дополнительный коэффициент, применяемый в соответствии с положением «О порядке

определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», равный -1,0.

Считает данное Положение не соответствующим действующему законодательству. Полагает, что оспариваемый Порядок определения арендной платы с момента начала действия Постановления №582 не соответствует принципам, установленным данным постановлением, в том числе принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, с 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.

Административный истец и его представитель Воронин Д.А. по доверенности в судебном заседании административные иски требования поддержали, просили требования удовлетворить.

Представитель административного ответчика администрации г.о. Тольятти Гирфанова Л.А. действующая по доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения административного иска по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск. Просила в иске отказать.

Представитель административного ответчика Думы г.о.Тольятти – Смирнова Е.В. действующая по доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения административного иска по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск. Просила в иске отказать.

Административный ответчик Правительство Самарской области извещено надлежащим образом, причину неявки суду не сообщило.

Выслушав лиц, участвующих в деле, заключение представителя прокуратуры города Тольятти, полагавшей удовлетворить иски требования, проверив материалы дела, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 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 ст.213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются. При проверке законности этих положений суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о

признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 настоящей статьи, в полном объеме.

При рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет:

1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление;

2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:

а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов;

б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты;

в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта;

г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;

3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Обязанность доказывания обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 3 части 8 настоящей статьи, возлагается на орган, организацию, должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт.

Согласно ст. 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты;

2) об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

В силу положений норм закона использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата (п.7 ч. 1 ст. 1, ст. 42, ч. 1 ст. 65 ЗК РФ).

В предусмотренных законом случаях плата по договору аренды (тарифы, расценки, ставки и т.п.) может устанавливаться или

регулироваться уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления (абз. 2 п.1 ст. 424 ГК РФ).

Судом установлено и не оспаривалось сторонами, что Варфоломеев Д.В. является собственником объекта недвижимого имущества нежилого здания с КН 63:09:0102157:644 по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Азтозаводский район, ул. Северная, д.18-Б, строение 1.

Земельный участок предоставлен Администрацией г.о. Тольятти на основании Договора аренды №3721 от 27.11.2017 года. Данный договор не прошел государственную регистрацию.

Из пункта 2.2. Договора аренды № 3721 от 27.11.2017года расчет арендной платы осуществляется на основании Постановления Мэра города Тольятти №94-1/п от 23 июля 2004г. положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», а именно с применением п.п.7.4, Приложения №1 к Положению, устанавливающего величину процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли, в процентах, равная для земельных участков, на которых расположены объекты: «7.4. Материально-техническое снабжение» - 3,0; коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка «7.4 Материально-техническое снабжение» (Кв), в размере 1,0; дополнительный коэффициент, применяемый в соответствии с положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», равный -1,0.

Административный истец полагает, что указанная правовая норма незаконна и противоречит положениям п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ, постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поскольку произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности.

В соответствии с п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ 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 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 582 утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подп. 3 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Вопросы организации и деятельности городского округа определяются уставом муниципального образования в соответствии с законом субъекта Российской Федерации (ч.3 ст. 34 Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Устав городского округа Тольятти закрепляет правовые основы местного самоуправления на территории городского округа, определяет порядок формирования органов местного самоуправления, их полномочия, принципы взаимодействия и разграничение их компетенции, экономическую основу местного самоуправления, иные вопросы осуществления полномочий органов местного самоуправления городского округа по решению вопросов местного значения и исполнения отдельных государственных полномочий. Устав действует на всей территории городского округа и обязателен для исполнения органами местного самоуправления, должностными лицами и соблюдения предприятиями, организациями и учреждениями, расположенными на территории городского округа, а также всем населением.

Постановления и распоряжения мэра, постановления Администрации, изданные в пределах их компетенции, устанавливающие правила, обязательны к исполнению всеми предприятиями, учреждениями, организациями, должностными лицами и гражданами, вступают в силу после дня их официального опубликования, если постановлением не установлен иной срок вступления в силу (п.5, п. 6 Устава 1996г., ст. 50 Устава 2005г.).

Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное Постановлением мэра города Тольятти Самарской области №94-1/п от 23.07.2004 г. является нормативным правовым актом, поскольку содержит нормы и правила, которые обязан выполнять неопределенный круг лиц, и рассчитанных на неоднократное применение во времени.

В соответствии с ч.3 ст.7 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", муниципальные правовые акты, принятые

органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования

В соответствии с ч.4 ст.7 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

К утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582 Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относятся:

принцип 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;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные 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.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 11 мая 2004 года N 209-О, и с учетом схожести правового регулирования земельного налога и арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, т.е. основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Учитывая изложенные выше и установленные обстоятельства, суд приходит к выводу, что административным ответчиком в материалы дела не представлено экономического обоснования установленный оспариваемой нормой размер ставки арендной платы, определенного исходя из 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 организациями, осуществляющими деятельность на таком земельном участке.

Доводы административных ответчиков о том, что в период принятия оспариваемого нормативного правового акта, с учетом внесенных изменений, затрагивающих оспариваемые положения, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не мог определяться в соответствии с основными принципами определения арендной платы согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, так как на момент принятия Положения Постановление № 582 отсутствовало. Нормы Постановления № 582 не могли распространять свое действие на нормативные правовые акты, принятые до его вступления в силу, суд считает необоснованными, поскольку не свидетельствуют об отсутствии у уполномоченного органа обязанности по разработке проектов

соответствующих решений в строгом соответствии с действующим федеральным законодательством и с соблюдением устанавливаемых им принципов.

То обстоятельство, что глава V.1 Земельного кодекса РФ была введена Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", правового значения для настоящего дела не имеет, поскольку Основные принципы были утверждены и подлежали применению к спорным правоотношениям в соответствии с ранее действовавшими редакциями статей 22, 65 ЗК РФ.

Поскольку предметом по данной категории дел является проверка соответствия оспариваемого нормативного правового акта или его части действующим на момент разрешения спора нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу и регулирующим спорные правоотношения, установление такого несоответствия в любом случае является основанием для признания данного нормативного правового акта или его части не действующими, а соотношение дат их принятия и введения в действие может иметь правовое значение исключительно для решения судом вопроса о дате, с которой соответствующие нормативные положения подлежат признанию не действующими.

В соответствии с ч. 2 ст. 215 КАС РФ, суд удовлетворяет заявленные требования если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце третьем пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 50 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами", если нормативный правовой акт до принятия решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его не действующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Поскольку оспариваемый пункт Приложения № 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 суда.

На основании изложенного и руководствуясь, ст.ст. 14, 178-180, 208,215 КАС РФ, суд

решил:

