

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург

06 марта 2023 года

Номер производства 3а-6/2023

Свердловский областной суд в составе
судьи Полевшиковой С.Н.,
при ведении протокола секретарем Митюковой А.В. с использованием средств
аудиозаписи,

с участием прокурора Васильевой М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное производство № 3а-
6/2023

по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«ЛЕНТА»

к административному ответчику – Министерству по управлению государственным
имуществом свердловской области, с участием заинтересованного лица - Комитета по
управлению имуществом Каменск-Уральского городского округа,

установил:

26 декабря 2020 года Министерством по управлению государственным имуществом
Свердловской области принят приказ № 4365 «Об утверждении ставок арендной платы за
земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и
земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена,
расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без
торгов» (далее – Приказ № 4365).

Приказом № 4365 утверждены ставки арендной платы за земельные участки,
находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки,
государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории
Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов, в виде таблицы.

Первоначальный текст Приказа № 4365 опубликован на Официальном интернет-портале
правовой информации Свердловской области (www.pravo.gov66.ru) 29 декабря 2020 года,
№ 28835, вступил в законную силу с 01 января 2021 года.

На момент рассмотрения судом административного дела, Приказ № 4365 действует в
редакции Приказа Министерства по управлению государственным имуществом
Свердловской области от 20 апреля 2021 года № 1219, который опубликован на
Официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov66.ru).

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНТА» (далее - административный
истец) обратилось в Свердловский областной суд с административным иском, в котором
просит признать недействующим с 01 января 2021 года Приказ № 4365 (в редакции от 20
апреля 2021 года) в части установления пунктом 68 таблицы под наименованием «Ставки
арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности
Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не
разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и
предоставленные в аренду без торгов» ставки арендной платы в размере 6,36% для вида
разрешенного использования земельного участка «объекты торговли (торговые центры,
торгово-развлекательные центры (комплексы))», код вида разрешенного использования
земельного участка 4.2.

В обоснование заявленных требований административный истец со ссылкой на решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-64943/2020 указал, что является фактическим пользователем земельного участка с кадастровым номером 66:45:0200240:31.

Расчет платы за пользование земельным участком производится Комитетом по управлению имуществом Каменск-Уральского городского округа исходя из ставки 6,36% для земельных участков с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», код вида разрешенного использования № 4.2.

Применение к административному истцу ставки в размере 6,36% за пользование земельным участком с кадастровым номером 66:45:0200240:31 подтверждается решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-54400/2021.

Административный истец полагает, что установление оспариваемым в части Приказом № 4365 ставки арендной платы в размере 6,36% противоречит законодательству, имеющему большую юридическую силу, в частности Земельному кодексу РФ и Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 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» (далее – Постановление № 582), поскольку утвержденная величина ставки не является экономически обоснованной.

В судебном заседании представитель административного истца Горбунов М.И. требования административного искового заявления поддержал.

Представитель Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - административный ответчик) Никитин А.А. в судебном заседании возражал против удовлетворения административного иска, поддержав доводы письменных возражений на административный иск и дополнений к ним, указав, что оспариваемый в части Приказ № 4365 принят уполномоченным органом, в надлежащей форме, официально опубликован, не противоречит нормам, имеющим большую юридическую силу.

Представленное в административное дело Экономическое обоснование ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов (далее – Экономическое обоснование), подготовленное в 2020 году специалистами ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» содержит описание и обоснование подхода к определению размера ставки с указанием формул и расчета.

Помимо этого, согласно выводами судебного эксперта, изложенным в заключении от 12 декабря 2023 года № 3/Э-1022 Экономическое обоснование соответствует принципам и правилам, установленным Постановлением № 582.

Также эксперт указал, что рассчитанная величина ставки арендной платы в размере 6,36% для земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленных в аренду без торгов, с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», (код вида разрешенного использования земельного участка 4.2) является экономически обоснованной.

Представитель заинтересованного лица - Комитета по управлению имуществом Каменск-Уральского городского округа, в судебном заседании не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежаще.

В соответствии с положениями статей 150 и 213 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся представителей заинтересованного лица.

Выслушав объяснения представителей сторон, пояснения эксперта Гладких Н.И., допросив в качестве свидетеля Лотова И.К., являющегося начальником отдела подготовки системно-аналитической информации ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки», исследовав материалы административного дела, в том числе заключение эксперта от 12 декабря 2023 года № 3/Э-1022, письменные пояснения эксперта Гладких Н.И. от 21 февраля 2022 года, заслушав заключение прокурора Васильевой М.А., полагавшей, что заявленные административные иски подлежат удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

Производство по административным делам об оспаривании нормативных правовых актов осуществляется на основании положений главы 21 Кодекса административного судопроизводства РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства 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.

Материалами административного дела подтверждается, что административный истец является фактическим пользователем земельного участка с кадастровым номером 66:45:0200240:31, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, в районе улиц Октябрьская, Суворова, Энергетиков, Кутузова.

Расчет платы за пользование земельным участком сделан Комитетом по управлению имуществом Каменск-Уральского городского округа с учетом Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов (утвержден постановлением Правительства Свердловской области от 20 февраля 2020 года № 82-ПП) с применением ставки арендной платы в размере 6,36 % для земельных участков с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (пункт 68 таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов»).

Применение ставки 6,36 % за пользование земельным участком с кадастровым номером 66:45:0200240:31 подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-54400/2021.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу, что оспариваемая административным истцом норма затрагивает права и обязанности административного истца, который вправе обратиться с соответствующим административным иском в суд.

При разрешении заявленных требований по существу применительно к положениям пункта 2 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд выясняет, соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов; форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты; процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта; правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных

правовых актов предусмотрена законодательством РФ) и вступления их в силу; соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Отдельные положения Приказа № 4365 ранее уже становились предметом судебной проверки Свердловским областным судом в порядке главы 21 Кодекса административного судопроизводства РФ.

Из содержания выносившихся, общедоступных и вступивших в законную силу решений Свердловского областного суда видно, что Приказ № 4365 (в редакции от 20 апреля 2021 года) принят с соблюдением требований действующего законодательства к процедуре принятия, порядку его опубликования и введения в действие (административные дела № 3а-733/2021 (66а-218/2022), № 3а-933/2021, № 3а-141/2022 (66а-1040/2022).

Таким образом, оспариваемый в части Приказ № 4365, действующий на момент рассмотрения дела в редакции от 20 апреля 2021 года принят уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением требований законодательства к форме нормативного правового акта, порядку принятия и введения его в действие.

Проверяя оспариваемую норму нормативного правового акта на предмет соответствия нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса РФ (далее также - ЗК РФ) земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из данного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов субъектов РФ органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (пункт 3 статьи 2 ЗК РФ).

Использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата (пункт 1 статьи 65 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 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 РФ (пункт 1); если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена - органом государственной власти субъекта РФ; органом местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (подпункты 2, 3 пункта 3).

Правительством РФ принято Постановление № 582, в котором к основным принципам определения арендной платы отнесен в числе прочих, принцип экономической обоснованности, который является общеобязательным и предполагает установление арендной платы в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и вида 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.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 28 февраля 2017 года № 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.

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.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Определении Конституционного Суда РФ от 11 мая 2004 года № 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, и документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки.

Административным ответчиком в материалы административного дела было представлено Экономическое обоснование, выполненное специалистами ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки», которое явилось основанием для утверждения оспариваемым административным истцом пунктом Приказа № 4365 ставки арендной платы в размере 6,36%.

Судом установлено, что Экономическое обоснование состоит из глав.

В главе № 5 «Расчетная глава» приведено описание и обоснование методологического подхода к определению ставок.

Расчет ставок арендной платы осуществляется в следующем порядке:

1) Обработка массива данных по земельным участкам, находящимся в государственной собственности Свердловской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Свердловской области и предоставленных в аренду без торгов по видам разрешенного использования, установленного по документу, в соответствии с данными перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;

2) анализ действующих и планируемых арендных ставок, предложенных органами местного самоуправления Свердловской области;

3) расчет базовой арендной ставки методом прямой капитализации для сегментов рынка;

4) в рамках определения Ставок, расчет интеграционных коэффициентов (коэффициент, учитывающий экономическое состояние муниципального образования, в котором располагается земельный участок; коэффициент, учитывающий отраслевое использование земельного участка; коэффициент, учитывающий локальное местоположение земельного участка);

5) расчет итоговой арендной ставки для каждого кода вида использования;

6) согласование результатов (глава 5.1 Экономического обоснования).

Результаты расчета базовой арендной ставки на основе анализа предложений органов местного самоуправления Свердловской области, представлены в приложении 3-1 (глава 5.2.1 Экономического обоснования).

В главе 5.2.2, названной как «Расчет базовой арендной ставки методом прямой капитализации» приведены формулы расчета базовой ставки для аренды земли, ставки капитализации.

Для согласования результатов применен метод получения средневзвешенных величин.

Для расчета весовых коэффициентов и согласования результатов использован метод анализа иерархий.

Итоги согласования результатов, полученных при расчете базовой арендной ставки, в рамках обоих методов приведены в приложении 3-2 (глава 5.2.3 Экономического обоснования).

Определение рангов муниципальных образований Свердловской области произведено с учетом отдельных показателей социально-экономического развития в январе - декабре 2019 года.

В главе представлены формулы, на основании которых рассчитаны: коэффициент, отражающий участие муниципального образования в экономической деятельности Свердловской области, и коэффициент, учитывающий расположение земельного участка в муниципальном образовании.

Итоговые результаты по определению группы муниципальных образований представлены в приложении 1-2 (глава 5.2.4 Экономического обоснования).

Формула, в соответствии с которой произведен расчет коэффициента, учитывающего отраслевое использование земельного участка (Котр), приведена в главе 5.2.5 Экономического обоснования.

Результаты определения Котр для каждого муниципального образования представлены в приложении 4-2 к Экономическому обоснованию.

В главе 5.2.6 Экономического обоснования указаны формулы расчета итоговой арендной ставки (СтАПп).

Результаты определения итоговой арендной ставки для каждого вида использования в соответствии с Классификатором в каждом муниципальном образовании приведены в приложении 5-1.

В главе № 6 «Заключительная глава» Экономического обоснования указаны результаты определения базовой арендной ставки в виде таблицы № 20 с разбивкой по видам разрешенного использования (рассчитанные на основе предложений органов местного самоуправления Свердловской области и в соответствии с методом прямой капитализации).

В главе № 7 Экономического обоснования приведен пример расчета ставки арендной платы.

Глава № 8 Экономического обоснования содержит анализ замечаний к проекту Обоснования.

К Экономическому обоснованию приложены:

-итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - декабре 2019 г. (приложение 1-1);

-таблица рангов по каждому параметру социально-экономического развития (приложение 1-2);

-реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих сведения о предложенных арендных ставках для видов разрешенного использования в соответствии с Классификатором (приложение 2-1);

-результаты расчета базовой арендной ставки на основе предложений органов местного самоуправления Свердловской области (приложение 3-1);

-результаты согласования базовых арендных ставок, полученных на основе предложений органов местного самоуправления и методом прямой капитализации (приложение 3-2);

-уровни заработной платы в муниципальных образованиях Свердловской области (приложение 4-1);

-результаты определения Котр (приложение 4-2);

-реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих предложения и замечания по арендным ставкам (приложение 7-1);

-реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих повторные предложения по установлению значений ставок арендной платы с приложением сведений о размерах действующих арендных платежей за земельные участки (приложение 7-2).

В судебное заседание для допроса в качестве свидетеля был вызван Начальник отдела подготовки системно-аналитической информации ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» Лотов И.К.

Из пояснений свидетеля Лотова И.К., предупрежденного судом об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса РФ, отраженных в протоколе (аудио-протоколе) судебного заседания от 05 июля 2022 года следует, что расчет арендных ставок, утвержденных оспариваемым Приказом № 4365, произведен в несколько этапов.

На первом этапе считалась базовая ставка, на втором этапе считалась ставка для муниципального образования. Базовая ставка арендной платы была определена методом предложений.

В частности, были собраны предложения по ставкам арендной платы от муниципальных образований, которые были представлены исходя из экономической обстановки в каждом муниципальном образовании.

При расчете базовой ставки аренды для земельных участков под торговыми объектами, рассматривались предложения органов местного самоуправления, учитывающие доходность земельных участков с точки зрения не ухудшения положения арендаторов.

По запросам ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» поступили предложения от 24-ех муниципальных образований Свердловской области с указанием предлагаемых размеров ставок арендной платы по виду разрешенного использования 4.2 «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))». От Каменск-Уральского городского округа никаких предложений по ставкам не поступило.

Все поступившие предложения были выстроены в ряд, и была найдена середина – медиана, равная 6%. Таким образом, базовую ставку арендной платы определили в размере 6%. Метод капитализации не применяли.

Затем для учета особенностей социально-экономического состояния каждого муниципального образования базовая ставка арендной платы – 6% была умножена на коэффициент (Котр.), учитывающий отраслевое использование земельного участка.

Коэффициент отраслевого использования земельного участка основан на Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности и данных Свердловскстата.

Разработчиками Экономического обоснования был использован показатель заработной платы.

Для того чтобы избежать зависимости величины арендной ставки от соотношения заработных плат, был введен коэффициент торможения, участвующий в величине расчета коэффициента отраслевого использования земельного участка.

Для муниципального образования «город Каменск-Уральский» из восьми статистических показателей были отобраны три наиболее значимых экономических показателя – оборот организации, объем отгруженных товаров и среднемесячная заработная плата.

В итоге расчета, коэффициент торможения составил 0,38 (3/8).

В последствии разделив заработную плату в отрасли «объекты торговли» на среднеарифметическую по Свердловской области и применив коэффициент торможения, был рассчитан (Котр.).

Для МО «город Каменск-Уральский» коэффициент (Котр.) составил 1,06%.

Таким образом, итоговый расчет арендной платы для вида разрешенного использования земельного участка «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», код вида разрешенного использования земельного участка 4.2, составил 6,36 % (6% (базовая ставка) * 1,06% (Котр)).

Наставая на том, что в Экономическом обосновании при определении ставки 6,36% не учтены экономические факторы, влияющие на доходность земельных участков находящихся в государственной собственности Свердловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов для вида разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», код вида разрешенного использования земельного участка 4.2, административный истец заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы, которое было удовлетворено судом.

Определением суда от 14 сентября 2022 года производство по административному делу было приостановлено в связи с назначением судебной экономической экспертизы, проведение которой было поручено эксперту – сотруднику общества с ограниченной ответственностью «Антэй-Эксперт» Гладких Наталье Ивановне.

Перед экспертом был поставлен вопрос: «Соответствует ли Экономическое обоснование ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов, подготовленное в 2020 году специалистами ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки, принципам и правилам, установленным Постановлением № 582 рассчитанной величине ставки арендной платы в размере 6,36 % для земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, и для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код вида разрешенного использования 4.2)?».

По результатам экономической экспертизы подготовлено заключение эксперта № 3/Э-1022 от 12 декабря 2022 года

В судебное заседание был вызван эксперт Гладких Н.И. (ее участие в судебном заседании было обеспечено посредством видеоконференц-связи на базе Челябинского областного суда), которая в устной форме изложила результаты проведенных ею исследований.

Согласно выводам экспертного заключения Экономическое обоснование соответствует принципам и правилам, установленным Постановлением № 582; рассчитанная величина ставки арендной платы в размере 6,36% для земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов, с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», (код вида разрешенного использования земельного участка 4.2) является экономически обоснованной.

Устно эксперт пояснил, что ею было не только проанализировано Экономическое обоснование, но и сделан независимый расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для земельных участков под торговыми объектами в г. Каменск-Уральский.

При проведении экспертизы эксперт пришел к выводу, что разработчиками Экономического обоснования, верно, был выполнен расчет как базовой ставки арендной платы – 6% на основе анализа предложений органов местного самоуправления Свердловской области, так и отраслевого коэффициента ($K_{отр}$) - 1,06 %.

В частности, эксперт Гладких Н.И. пояснила, что разработчики Экономического обоснования ставили перед собой цель рассчитать равновесную ставку аренды, учитывающую приоритет интересов арендодателя и арендатора и основанную на доходности земельных участков.

Уровень доходности земельного участка учтен в интегральном коэффициенте ($K_{отр}$) и через базовую ставку аренды.

Проверяя расчет базовой величины арендной ставки для вида разрешенного использования земельного участка «объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы)», для которой, медиана была определена в размере, равной 6%, эксперт со ссылкой на страницу 92 экспертного заключения указал, что в исследуемом Экономическом обосновании принцип соблюдения паритета интересов арендатора и арендодателя с сохранением поступлений в бюджет арендной платы на уровне прежнего периода или приближенном к этому, при не ухудшении положения арендатора, соблюден.

Также соглашаясь в экспертном заключении с выбором ГБУ Свердловской области «Центр кадастровой оценки» статистических показателей для расчета коэффициента ($K_{отр}$) – 1,06 %, эксперт пояснил, что в распоряжении разработчиков Экономического обоснования имелись сведения об экономических показателях муниципальных образований влияющих на их рейтинг. Для МО «Каменск-Уральский», однако, по мнению, разработчиков Экономического обоснования, наиболее значимыми являлись три их восьми показателей (оборот организации, объем отгруженных товаров и среднемесячная начисленная заработная плата).

Также эксперт пояснил, что проверяя факт не ухудшения экономического положения административного истца, в связи с введением новой арендной ставки в размере 6,36 %, эксперт принял к сведению информацию из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:45:0200240:31, определенной по состоянию на 01 января 2015 года и по состоянию на 01 января 2020 года.

Согласно пояснениям эксперта, поскольку с 01 января 2021 года кадастровая стоимость земельного участка, определенная по состоянию на 01 января 2020 года, уменьшилась по сравнению с ранее утвержденной кадастровой стоимостью (по состоянию на 01 января 2015 года) в 3,43 раза, сумма арендной платы, исходя из расчета ставки арендной платы в размере 6,36%, снизилась на 7,42 %, что в итоге не привело к ухудшению экономического положения землепользователя.

Помимо этого эксперт со ссылкой на страницы 18, 80 - 81 экспертного заключения пояснил, что им был описан алгоритм каким образом им будет проверено экономическое обоснование арендных ставок, введя правила, при которых арендная ставка будет признаваться экономически обоснованной: если полученный экспертом коэффициент капитализации будет больше либо равен величине арендной ставки, то расчет арендной ставки экономически обоснован; в обратном случае – расчет арендной ставки в Экономическом обосновании не будет являться экономически обоснованным.

По результатам проверки эксперт пришел к выводу, что арендная ставка в размере 6,36%, является экономически обоснованной в виду того, что рассчитанный экспертом

коэффициент капитализации - 6,83% - для земельных участков, на которых расположены нежилые торговые помещения в г. Каменск-Уральский, выше ставки арендной платы - 6,36%.

В соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства РФ суд оценивает доказательство по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Согласно статье 59 Кодекса административного судопроизводства РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Выражая несогласие с заключением эксперта, представитель административного истца заявил письменное ходатайство о назначении дополнительной или повторной экспертизы, рассмотрев которое, суд не нашел оснований, предусмотренных процессуальным законодательством, для его удовлетворения.

Заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, имеющим достаточный профессиональный стаж и квалификацию для данной деятельности, будучи предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Поэтому заключение эксперта признается судом достоверным и допустимым доказательством, подлежащим оценке в совокупности с другими доказательствами по делу.

Исследовав результаты проведенной судебной экспертизы, а также принимая во внимание пояснения эксперта в их системном единстве, суд критически относится к выводам эксперта о том, Экономическое обоснование соответствует принципам и правилам, установленным Постановлением № 582; а рассчитанная величина ставки арендной платы в размере 6,36%, является экономически обоснованной, на основании следующего.

Размер базовой ставки арендной платы (6%) определен в Экономическом обосновании как медианное (усредненное) значение ставок, предложенных муниципальными образованиями, при прогнозировании которых они исходили из изменившихся размеров кадастровой стоимости земельных участков.

Арендная ставка не была рассчитана разработчиками Экономического обоснования методом прямой капитализации.

Эксперт по собственной инициативе использовал альтернативный метод для расчета коэффициента капитализации для вида разрешенного использования земельных участков 4.2 «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» на территории г. Каменск-Уральский.

В итоге ставка, рассчитанная в Экономическом обосновании - 6,36% и ставка, рассчитанная экспертом - 6,83%, отличаются между собой как в цифровом выражении, так и в методах ее определения.

Поэтому вывод эксперта о том, что расчет ставки арендной платы в размере 6,36% является экономически обоснованным, поскольку рассчитанный им Коэффициент кап. Рын. Экстр (барьерная ставка) больше Коэффициента кап. Эо (6,83% > 6,36%), не имеет правового значения для суда, так как экономически обоснованной ставкой не может быть ставка в диапазоне, должно быть конкретное числовое выражение.

Соответственно, эксперт своими расчетами не подтвердил экономическую обоснованность ставки, которая утверждена административным ответчиком.

Что касается представленного Экономического обоснования, то исследовав и оценив указанное доказательство в совокупности с допросом свидетеля, суд приходит к выводу что оно вопреки выводам эксперта не содержит сведений о том, что при установлении ставки арендной платы использовались данные об оценке доходности земельных участков, о прибыли, получаемой арендатором от осуществления разрешенной деятельности, о доле

арендных платежей в совокупных затратах арендатора, связанных с использованием земельных участков для вида разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

Из использованного разработчиками Экономического обоснования расчета следует, что предложения органов местного самоуправления по размерам ставок были обоснованы не допущением уменьшения доходов в бюджет в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков.

Однако кадастровая стоимость сама по себе не является показателем доходности земельного участка; это не многофакторный анализ, его недостаточно для соблюдения принципа экономической обоснованности.

Проанализировав формулу и коэффициенты, а также способ их исчисления в Экономическом обосновании, суд приходит к выводу, что первая составляющая ставки арендной платы – базовая ставка (6%) была рассчитана исключительно с целью компенсации потерь бюджета в связи с уменьшением кадастровой стоимости земельных участков. Вторая составляющая ставки арендной платы – коэффициент $K_{отр}(1,06\%)$ рассчитанная через коэффициент торможения включает в себя три из восьми статистических показателей. Однако в Экономическом обосновании не содержится сведений, почему именно оборот организации, объем отгруженных товаров и среднемесячная заработная плат могут быть использованы и какое отношение они имеют к доходности земельного участка. Эксперт в указанной части также не ставит под сомнение обоснованность выбора статистических показателей, ссылаясь лишь на пояснения разработчиков Экономического обоснования о значимости именно этих трех из восьми статистических показателей.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд приходит к выводу, что совокупностью представленных и оцененных судом доказательств, не подтверждается, что утвержденная Приказом № 4365 оспариваемая административным истцом ставка арендной платы имеет экономическое обоснование.

Нормативный правовой акт в оспариваемой части нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку приводит к необоснованному размеру арендной платы за фактическое пользование земельным участком, требование о взыскании которой были предметом рассмотрения в Арбитражном суде Свердловской области.

Таким образом, имеются основания для удовлетворения административного иска, о признании недействующим пункта 68 таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов», устанавливающего ставку арендной платы в размере 6,36% для вида разрешенного использования земельного участка «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», код вида разрешенного использования земельного участка № 4.2 к Приказу № 4365 (в редакции в редакции от 20 апреля 2021 года).

Согласно пункту 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается одно из следующих решений: 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.

В соответствии с разъяснениями постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» (пункт 38), если нормативный правовой акт до вынесения решения суда применялся, и на основании этого акта были реализованы права

граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения суда в законную силу.

Определяя момент, с которого оспариваемый нормативный правовой акт должен быть признан недействующим, суд учитывает, что оспариваемое решение длительное время применялось и на его основании были реализованы права граждан и организаций, а потому полагает, что названный выше нормативный правовой акт подлежит признанию недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

В силу пункта 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства РФ настоящее решение суда в течение одного месяца после вступления в законную силу подлежит опубликованию.

Согласно положений части 2 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства РФ размер, и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются законодательством РФ о налогах и сборах.

Размеры государственной пошлины, уплачиваемой по делам, рассматриваемым Верховным Судом РФ в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации и законодательством об административном судопроизводстве, судами общей юрисдикции, мировыми судьями, установлены в статье 333.19 Налогового кодекса РФ.

При подаче административного искового заявления об оспаривании (полностью или частично) нормативных правовых актов (нормативных актов) государственных органов государственная пошлина организациями уплачивается в размере 4500 рублей (подпункт 6 пункта 1 названной статьи).

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 настоящего Кодекса.

При подаче административного иска в суд административным истцом оплачена государственная пошлина в размере 4500 руб., что подтверждается платежным поручением от 19 января 2022 года № 158.

Принимая во внимание изложенное, поскольку при рассмотрении административного дела правомерность требований административного истца подтверждена, расходы по уплате государственной пошлины в размере 4500 рублей, понесенные административным истцом, подлежат взысканию с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Руководствуясь статьями 111, 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

решил:

административный иск общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНТА» удовлетворить.

Признать не действующим с момента вступления решения суда в законную силу Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 26 декабря 2020 года № 4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (в редакции от 20 апреля 2021 года) в части установления пунктом 68 таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» ставки арендной платы в размере 6,36% для вида разрешенного использования земельного

участка «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», код вида разрешенного использования земельного участка № 4.2

Сообщение о принятом решении суда опубликовать течение одного месяца со дня его вступления в законную силу в официальном печатном издании органа государственной власти Свердловской области.

Взыскать с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНТА» судебные расходы в размере 4 500 (четыре тысячи пятьсот) руб.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме во Второй апелляционный суд общей юрисдикции через Свердловский областной суд.

Мотивированное решение изготовлено 24 марта 2023 года.

Судья

подпись)

С.Н. Полевщикова

Копия верна:

Решение вступило в законную силу

«29» июня 2023 года

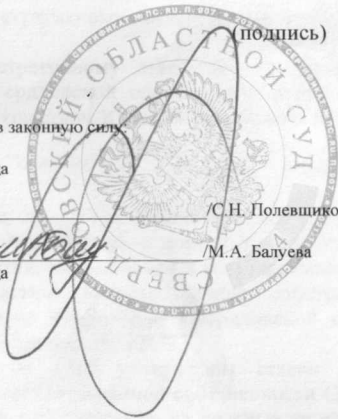
Судья

/С.Н. Полевщикова

Зам.нач.отдела

/М.А. Балусева

«10» июля 2023 года



Свердловский областной суд
Подлинный документ находится в материалах
дела №3а-612023, находящегося
производства Свердловского областного суда
Пронумеровано и скреплено печатью



Судебное заседание состоялось в соответствии с повесткой, выданной в соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ. Явка участников процесса: [Имя], [Имя], [Имя]. Протокол судебного заседания составлен в соответствии с требованиями ст. 168 ГПК РФ. Судья: [Имя]. Судья-исполнитель: [Имя]. Секретарь: [Имя].



Судебное заседание состоялось в соответствии с повесткой, выданной в соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ. Явка участников процесса: [Имя], [Имя], [Имя]. Протокол судебного заседания составлен в соответствии с требованиями ст. 168 ГПК РФ. Судья: [Имя]. Судья-исполнитель: [Имя]. Секретарь: [Имя].