

Мотивированное решение изготовлено 30 октября 2024 года
66OS0000-01-2024-000645-62
3а-830/2024

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 октября 2024 года

г. Екатеринбург

Свердловский областной суд в составе:
председательствующего судьи Жейновой С.И.,
при секретаре Печеркиной А.В.,
с участием прокурора Забродиной Е.А.,
представителя административного истца Сергеевой С.Ю.,
представителя административного ответчика Министерства по
управлению государственным имуществом Свердловской области
Остаповой М.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению товарищества собственников
недвижимости «Содружество» о признании не действующим в части приказа
Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской
области от 20 декабря 2023 года № 7604 «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 территориях отдельных
муниципальных образований Свердловской области и предоставленные в
аренду без торгов»,

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).

20 декабря 2023 года Министерством по управлению государственным
имуществом Свердловской области принят приказ
№ 7604 «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 территориях отдельных муниципальных
образований Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов»

(далее – Приказ № 7604, оспариваемый нормативный правовой акт, т.1 л.д. 160-171).

Приказом № 7604 с 1 января 2024 года признаны утратившими силу ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов, утвержденные Приказом № 4365 и утверждены новые ставки в виде приложенных к приказу таблиц.

Приказ № 7604 опубликован на официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области <http://www.pravo.gov66.ru>, 21 декабря 2023 года, № 41358, вступил в законную силу с 1 января 2024 года (т. 1 л.д. 173).

Пунктом 164 приложения в виде 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 городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов» ставка арендной платы для вида разрешенного использования земельного участка «Иное использование» установлена в размере 6,66%.

В Приказе № 7604 имеется сноска <2> с указанием, что ставка «Иное использование» определена для земельного участка, находящегося в государственной собственности Свердловской области или государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Свердловской области и предоставленного в аренду без торгов, вид разрешенного использования которого не позволяет установить соответствие наименованию и описанию одного из видов разрешенного использования, предусмотренных Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412.

На момент рассмотрения дела судом в Приказ № 7604 изменения не вносились.

Товарищество собственников недвижимости «Содружество» (далее – ТСН «Содружество», административный истец), обратилось в суд с административным иском заявлением, в котором, с учетом уточнения заявленных требований (т. 1 л.д. 146) просит признать не действующим с момента вступления решения суда в законную силу Приказ № 7604 в части определения ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов, отнесенные к категории видов разрешенного использования «Иное использование» в размере 6,66% (пункт 164 таблицы).

В обоснование требований административный истец указал, что является арендатором земельного участка, кадастровый номер 66:42:0102001:645, вид разрешенного использования – «для эксплуатации объектов производственной базы», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Заречный, ул. Октябрьская, дом 11 (далее – земельный участок).

До 1 января 2021 года арендная плата за пользование земельным участком рассчитывалась административному истцу с применением ставки «под объекты базы снабжения» в размере 1,03%. С 1 января 2021 года до 31 декабря 2023 года расчет арендной платы производился с применением ставки 6,66% «Иное использование», установленной пунктом 156 таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов», являющейся приложением к Приказу № 4365, который признан судом недействующим (решение Свердловского областного суда от 17 июня 2024 года по делу За-584/2024, апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 11 сентября 2024 года по делу № 66а-778/2024).

Приказом № 7604 с 1 января 2024 года признаны утратившими силу ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов, утвержденные Приказом № 4365 и утверждены новые ставки.

С 1 января 2024 года расчет арендной платы производится вновь с применением ставки 6,66% «Иное использование», установленной пунктом 164 таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов», являющейся приложением к Приказу № 7604.

Полагал, что оспариваемый в части Приказ № 7604 вновь принят с нарушением статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, а именно с нарушением принципов экономической обоснованности, предсказуемости расчета арендной платы, запрета необоснованных предпочтений, влечет необоснованные расходы по уплате арендной платы.

Определением суда от 1 октября 2024 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица на стороне административного ответчика привлечено государственное бюджетное учреждение Свердловской области «Центр

государственной кадастровой оценки» (далее – ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки»).

В судебном заседании представитель административного истца Сергеева С.Ю. требования уточненного административного искового заявления (т. 1 л.д. 146) поддержала, просила удовлетворить, указав, что просит признать недействующими оспариваемые положения Приказа № 7604 с даты вступления решения суда в законную силу.

Представитель административного ответчика Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Остапова М.И. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного иска, поддержав доводы письменных возражений на административный иск (т. 1 л.д. 125-127, 156-159), указала, что нормативный правовой акт принят уполномоченным органом, в надлежащей форме, официально опубликован, не противоречит нормам, имеющим большую юридическую силу.

Представитель заинтересованного лица ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, направил в материалы дела пояснительную записку (т. 2 л.д. 8) о порядке расчета ставки для вида разрешенного использования «Иное использование» (городской округ Заречный). В пояснительной записке представитель заинтересованного лица Кучерюк Л.В. указала, что значение оспариваемой ставки определено ГБУ Свердловской области «Центр государственной оценки» в рамках экономического обоснования ставок как максимальное значение ставки арендной платы по всем кодам (видам) разрешенного использования муниципального образования. Максимальное значение ставки арендной платы для городского округа «Заречный» составляет 6,66% для вида разрешенного использования «Предпринимательство». Для вида разрешенного использования «Иное использование» непосредственно расчет аренды экономически не производится, так как фактическое использование таких земельных участков неизвестно. При этом вид разрешенного использования «Иное использование» потенциально соответствует максимальной доходности использования земли внутри муниципального образования, соответственно такое использование должно соответствовать размеру максимальных ставок арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования, предусмотренным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее также - Классификатор) и расположенных на территории одного и того же муниципального образования.

Поскольку в материалах дела имеются доказательства заблаговременного извещения не явившихся лиц о времени и месте рассмотрения дела, руководствуясь частью 2 статьи 150, частью 5 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд определил рассмотреть административное дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения участвующих в деле лиц, исследовав материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Забродиной Е.А., полагавшей, что заявленные требования 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 Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Из материалов дела следует, что ТСН «Содружество» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 66:42:0102001:645, вид разрешенного использования – «для эксплуатации объектов производственной базы», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Заречный, ул. Октябрьская, дом 11 (т. 1 л.д. 18-23).

Расчет арендной платы за пользование вышеуказанным земельным участком с 1 января 2024 года производится на основании 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) (далее – Порядок определения размера арендной платы) с применением ставки арендной платы за земельные участки в размере 6,66% «Иное использование» (пункт 164 таблицы Приказа № 7604) – т. 1 л.д. 41-42.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу, что оспариваемая административным истцом норма регулирует отношения с его участием.

При разрешении заявленных требований по существу применительно к положениям пункта 2 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, 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 Российской Федерации) и вступления их в силу; соответствие оспариваемого нормативного правового

акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Вступившим в законную силу решением Свердловского областного суда от 17 июня 2024 года по делу За-584/2024 с учетом апелляционного определения Судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 11 сентября 2024 года по делу № 66а-778/2024 установлено, что Приказ № 4365, действующий на момент рассмотрения дела в редакции приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 20 декабря 2023 года № 7604, принят уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением требований законодательства к форме нормативного правового акта, порядку принятия и введения его в действие (т. 2 л.д. 1-4, 5-7).

Согласно части 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному им административному делу, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

Таким образом, оспариваемый в части Приказ № 7604 принят уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением требований законодательства к форме нормативного правового акта, порядку принятия и введения его в действие и этим основаниям не оспаривается.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В силу подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Абзацем 1 пункта 4 Порядка определения размера арендной платы определена общая формула расчета годового размера арендной платы, согласно которой, годовой размер арендной платы за земельные участки определяется по формуле:

$$АП = \frac{АБ \times СтАП \times ПК \times КР}{100}, \text{ где}$$

АП - годовой размер арендной платы (рублей);

АБ - арендная база (рублей);

СтАП - ставка арендной платы за земельные участки;
ПК - понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц;
КР - коэффициент развития.

Согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (далее – Постановление от 16 июля 2018 года № 582), одним из которых является принцип экономической обоснованности, состоящий в том, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, 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.

При принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должен проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности. 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.

Указанное толкование приведенных норм соответствует правовым позициям, отраженным в Апелляционных определениях Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2019 года № 32-АПА19-12, от 13 ноября 2019 года № 51-АПА19-14.

В обоснование соответствия оспариваемого нормативного правового акта принципу экономической обоснованности административный ответчик представил в материалы дела экономическое обоснование (т. 1 л.д. 174-195), выполненное специалистами ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – Экономическое обоснование).

Из Экономического обоснования (глава 5 «Расчетная глава») следует, что расчет ставок арендной платы осуществлялся в следующем порядке:

1. Расчет базовой арендной ставки методами, выбранными в рамках исследования:

- метод рыночной выжимки (первый уровень приоритета),
- определение доходности в соответствии с нормативно-правовыми источниками (второй уровень приоритета),
- безрисковая альтернатива получения дохода (третий уровень приоритета).

2. В рамках определения ставок, расчет интеграционных коэффициентов:

- коэффициент, учитывающий экономическое состояние муниципального образования, в котором располагается земельный участок;
- коэффициент, учитывающий отраслевое использование земельного участка.

3. Расчет итоговой арендной ставки для каждого кода вида использования.

Коды видов разрешенного использования земельных участков, представленных на рынке, были разделены на сегменты. В случае достаточности рыночных данных для определения ставки капитализации для отдельных кодов, такие коды выделялись в отдельные подгруппы (сегменты и подсегменты).

1. Сельскохозяйственное использование.
2. Жилая застройка.
 - Жилая застройка.
 - Хранение автотранспорта.
3. Общественное использование объектов капитального строительства.
4. Предпринимательство.
5. Отдых (рекреация).
6. Производственная деятельность
 - Производство.
 - Склад.
7. Транспорт.

8. Ведение садоводства и огородничества.

В Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 какой вид разрешенного использования земельных участков как «Иное использование» отсутствует.

В главе 6 Экономического обоснования указано, что в случае, если отнесение земельного участка к виду разрешенного использования по Классификатору не представляется возможным, такие земельные участки относятся к виду разрешенного использования «Иное использование».

Размер ставки арендной платы за земельные участки с наименованием вида разрешенного использования «Иное использование» не ограничивает использование таких земельных участков по видам экономической деятельности, должен соответствовать размеру максимальных ставок арендной платы за земельные участки с видами разрешенного использования, предусмотренными Классификатором, расположенных на территории одного и того же муниципального образования.

Размер ставки арендной платы для данного вида разрешенного использования определяется как максимальное значение ставки арендной платы по всем кодам разрешенного использования для каждого муниципального образования.

Максимальное значение ставки арендной платы для городского округа Заречный составляет 6,66% для кода вида разрешенного использования 4.0 «Предпринимательство» (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности).

При этом из Экономического обоснования не представляется возможным установить, каким образом производился анализ и оценка экономических, природных и иных факторов применительно к установленному в оспариваемом Приказе виду разрешенного использования «Иное использование», как именно определялись факторы, влияющие на уровень доходности таких земельных участков, как именно рассчитывалась данная ставка арендной платы применительно к земельным участкам, расположенным на территории городского округа Заречный.

Как следует из содержания пояснительной записки представителя ГБУ Свердловской области «Центр государственной оценки» для вида разрешенного использования «Иное использование» непосредственно расчет аренды экономически не производится, так как фактическое использование таких земельных участков неизвестно (т. 2 л.д. 8).

При таком положении, установление оспариваемым пунктом 164 приложения в виде таблицы под названием «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность, на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов» к Приказу № 7604 ставки арендной платы для земельных участков с видом разрешенного

использования «Иное использование» в размере 6,66% произведено без соблюдения принципа экономической обоснованности, что противоречит положениям Постановления от 16 июля 2018 года № 582 и является основанием для признания оспариваемой нормы недействующей.

Разрешая вопрос о дате, с которой оспариваемое положение Приказа № 7604 следует признать недействующим, суд исходит из того, что оспариваемая правовая норма применялась, в том числе не только к административному истцу, порождая правовые последствия.

Указанное обстоятельство в силу разъяснений, содержащихся в абзаце 3 пункта 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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» является основанием для признания нормативного правового акта в его оспариваемой части не действующим только со дня вступления решения суда в законную силу.

В резолютивной части решения суда должно содержаться указание на опубликование в официальном печатном издании органа местного самоуправления, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт, сообщения о принятии решения суда, в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу (пункт 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В силу положений части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области в пользу административного истца подлежит взысканию уплаченная при обращении в суд с административным иском заявлением государственная пошлина в размере 4500 руб. (л.д. 14).

Руководствуясь статьями 175-180, 213 и 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление товарищества собственников недвижимости «Содружество» удовлетворить.

Признать не действующим с момента вступления решения суда в законную силу приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 20 декабря 2023 года № 7604 «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 территориях отдельных муниципальных образований Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» в части установления пунктом 164 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 городского округа Заречный и предоставленные в аренду без торгов» для вида разрешенного использования земельного участка «Иное использование» ставки арендной платы в размере 6,66%.

Взыскать с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области в пользу товарищества собственников недвижимости «Содружество» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 500 руб.

Сообщение о принятии решения суда подлежит в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу размещению на официальном интернет портале правовой информации Свердловской области www.pravo.gov66.ru и (или) в «Областной газете».

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

Судья

(подпись)

Жейнова С.И.

Копия верна:

Решение вступило в законную силу:

«03» декабря 2024 года

Судья

С.И. Жейнова

Зам.нач.отдела

/М.А. Балуева

«05» декабря 2024 года



Свердловский областной суд
Подлинный документ, находящийся в материалах
дела № 3-2014/113/2014, находящегося в
производстве Свердловского областного суда
Пронумеровано и скреплено печатью

лист 2х
Зам. начальника отдела

