

128
КОПИЯ

ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

Дело № За-111/2020
УИД 75OS0000-01-2020-000219-81

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 ноября 2020 года

г. Чита

Забайкальский краевой суд в составе:
председательствующего судьи Бурака М.Н.,
при секретаре судебного заседания Бянкиной Т.А.,
с участием:
представителя административного истца Кристофорова Д.А. –
Коноваловой Е.В.,
прокурора отдела прокуратуры Забайкальского края Дьячковой Ж.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Кристофорова Дмитрия Анатольевича о признании недействующей строки 29.2 приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305,

установил:

постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305 утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов (далее также – Порядок).

Данный нормативный правовой акт опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 19 июня 2015 года.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 5 октября 2015 года № 491, от 12 апреля 2016 года № 161, от 14 сентября 2016 года № 379, от 20 октября 2016 года № 399, от 14 февраля 2017 года № 59, от 23 января 2018 года № 27, от 12 апреля 2018 года № 147, от 18 апреля 2018 года № 152, от 25 октября 2018 года № 459, от 02 сентября 2020 года № 362, в указанный Порядок внесены изменения. Данные нормативные правовые акты опубликованы на официальном интернет-портале правовой

информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 6 октября 2015 года, 19 апреля 2016 года, 14 сентября 2016 года, 24 октября 2016 года, 20 февраля 2017 года, 29 января 2018 года, 18 апреля 2018 года, 20 апреля 2018 года, 29 октября 2018 года, 3 сентября 2020 года, соответственно.

Пунктом 5 указанного Порядка предусмотрено, что при расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа «Город Чита», применяются расчетные коэффициенты в соответствии с приложением к настоящему Порядку исходя из вида разрешенного использования земельного участка.

Строкой 29.2 приложения к Порядку расчетный коэффициент для земельных участков с подвидом разрешенного использования «пункты приема черных и цветных металлов» установлен в размере 28,88%.

В этой части изменения в Порядок не вносились.

4 августа 2020 года Кристофоров Д.А. посредством представителя по доверенности Коноваловой Е.В. обратился в Забайкальский краевой суд с вышеуказанным административным иском, ссылаясь на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 75:32:010332:11, площадью 5056 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 3-я Базовская, 2, арендная плата за который исчисляется из расчетного коэффициента 28,8%, утвержденного строкой 29.2 приложения к Порядку. В обоснование указывая, что расчетный коэффициент для подвида разрешенного использования земельного участка - пункты приема черных и цветных металлов (28,8%) в разы выше расчетных коэффициентов, установленных для земельных участков аналогичных видов разрешенного использования группы 29 «земельные участки для эксплуатации производственных зданий, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», так разница с расчетным коэффициентом, установленным для земельных участков с промышленными объектами (0,94%) составляет более 30 раз. В связи с чем полагает, что в данном случае не соблюден принцип экономической обоснованности установления ставки арендной платы, установленный постановлением Правительства Российской Федерации 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», тем самым обжалуемый акт противоречит названному постановлению. Указанная величина расчетного коэффициента нарушает права административного истца, поскольку приводит к необоснованному завышению арендных платежей, уплачиваемых им за земельный участок, а также ведет исключительно к увеличению доходов бюджета и получению

максимальной прибыли от арендных платежей без учета экономических интересов арендаторов земельных участков.

Просит суд признать недействующей со дня принятия строку 29.2 приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305.

Определением суда от 17 сентября 2020 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.

Административный ответчик Правительство Забайкальского края в лице представителя Новожиловой О.В. в письменном отзыве просил отказать в удовлетворении заявленных требований, указав, что деятельность по приему лома черных и цветных металлов популярна и прибыльна, что следует учитывать в целях применения принципа экономической обоснованности согласно разделу II Методических рекомендаций по применению основных 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 (приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 года № 710). Указанный вид деятельности направлен на извлечение прибыли и относится к деятельности в сфере предпринимательства, а не к деятельности в сфере промышленности, ввиду чего сравнение административным истцом ставки по данному виду разрешенного использования со ставками, установленными для разрешенного использования «под производственные объекты» является ошибочным и некорректным. Такой вид разрешенного использования земельного участка как пункт приема черных и цветных металлов является специфическим, самостоятельным, в связи с чем выделен в отдельную группу видов разрешенного использования для подсчета арендной платы, ввиду чего его сравнение с иными видами разрешенного использования, предусмотренными Порядком неверно. Размер коэффициента 28,88% определен как среднее значение коэффициентов по этому виду разрешенного использования, установленных ранее действовавшим постановлением Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49. В свою очередь расчетный коэффициент по постановлению Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49 был установлен исходя из размера коэффициента, установленного постановлением Мэра города Читы от 26 декабря 2005 года № 322, основанного на отчете по экономической оценке земель г. Читы, выполненным Новосибирским РКЦ «Земля» совместно с Сибирским Научным Центром «Экопрогноз» в 2000 году.

В судебном заседании представитель административного истца Кристофорова Д.А. – Коновалова Е.В. заявленные требования поддержала по изложенным в административном исковом заявлении основаниям, дополнительно пояснила, что отчет по экономической оценке земель г. Читы, выполненный Новосибирским РКЦ «Земля» совместно с Сибирским Научным Центром «Экопрогноз» в 2000 году, лег в основу постановления Мэра города Читы от 26 декабря 2005 года № 322 только через пять лет после его составления. А само постановление Мэра города Читы было отменено за пять лет до принятия спорного постановления. При этом доказательств актуальности Отчета, составленного в 2000 году, на момент принятия оспариваемого постановления Правительства Забайкальского края № 305 (2015 год) административным ответчиком не представлено. В материалах дела отсутствуют документы подтверждающие, что доходность земельных участков за период с 2000 по 2015 не изменилась. В суд не представлено и документов, свидетельствующих о том, что отчет лег в основу спорного постановления. Полагает, что письменные пояснения административного ответчика, без соответствующих документов, содержащих расчеты спорного коэффициента в размере 28,8%, и показывающих доходность земельных участков, не могут являться надлежащим доказательством его экономической обоснованности.

Административный ответчик Правительство Забайкальского края, надлежаще извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание представителя не направил. От представителя Новожиловой О.В. в суд поступили дополнительные пояснения, содержащие немотивированное ходатайство об отложении судебного заседания. Рассматривая данное ходатайство, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для его удовлетворения, поскольку каких-либо уважительных причин, свидетельствующих о невозможности явки в суд представителя, административным ответчиком не приведено.

Административный ответчик Губернатор Забайкальского края, заинтересованное лицо Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание представителей не направили.

На основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя административного истца Коноваловой Е.В., исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Дьячковой Ж.В., полагавшей требования административного истца подлежащими удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 20 КАС РФ административные дела об оспаривании нормативных правовых актов

органов государственной власти субъектов Российской Федерации рассматриваются краевым судом в качестве суда первой инстанции.

Порядок и особенности рассмотрения указанной категории административных дел закреплены в главе 21 КАС РФ.

В силу части 1 статьи 208 КАС РФ с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта недействующим 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.

В соответствии с пунктами «в», «г», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничения государственной собственности, земельное законодательство.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (часть 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй настоящей статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (часть 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Как следует из пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы определяется договором аренды.

Согласно пункту 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 пункта 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.

Во исполнение требований статей 22, 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации принято постановление 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», в соответствии с которым к основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отнесен в том числе 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.

Пунктом 2 Методических рекомендаций по применению основных 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, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года № 710, предусмотрено, что в целях применения названного принципа рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

В силу пункта 2 Правил определения размера арендной платы, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, в том числе, на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Из анализа приведенных норм следует, что размер арендной платы должен быть дифференцирован исключительно по критериям, влияющим на доходность земельного участка. При определении его размера, в том числе, должно учитываться государственное регулирование тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на арендуемом земельном участке. При этом порядок расчета арендной платы за земельные участки, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305 утвержден Порядок определения размера арендной платы

за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов.

Пунктом 5 исследуемого Порядка предусмотрено, что при расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа «Город Чита», применяются расчетные коэффициенты в соответствии с приложением к настоящему Порядку исходя из вида разрешенного использования земельного участка.

Строкой 29.2 приложения к Порядку расчетный коэффициент для земельных участков с подвидом разрешенного использования «пункты приема черных и цветных металлов» установлен в размере 28,88 %.

Из материалов дела следует, что 30 марта 2012 года между Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края и административным истцом Кристофоровым Д.А. заключен Договор аренды земельного участка № 213/12 в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населенных пунктов, площадью 5056 кв. м. с кадастровым номером 75:32:010332:11 с разрешенным использованием: для обслуживания и использования производственного здания, административно-бытового корпуса, гаража, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 3-я Базовская, 2. Срок действия договора – до 1 декабря 2041 года (том 2 л.д. 1-2).

Из акта Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 31 августа 2017 года следует, что в результате обследования земельного участка с кадастровым номером 75:32:010332:11 по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 3-я Базовская, 2, предоставленного Кристофорову Д.А. по договору аренды от 30 марта 2012 года № 213/12 для обслуживания и использования производственного здания, административно-бытового корпуса, гаража, действует пункт приема цветных металлов (том 2 л.д. 8).

Согласно дополнительному соглашению от 13 сентября 2019 года № 587 к договору аренды земельного участка на территории г. Читы, государственная собственность на который не разграничена от 30 марта 2012 года № 213/12, расчет арендной платы с 30 июня 2015 года производится на основании постановления Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305 с применением расчетного коэффициента 28,88% (приложение к Порядку: подпункт 29.2 пункта 29) (том 2 л.д. 14).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии у административного истца права на обращение в суд с требованиями об оспаривании строки 29.2 приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная

115 |

собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305.

Оспариваемое постановление Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305 принято уполномоченным органом с соблюдением установленной процедуры, доведено до всеобщего сведения и по этим основаниям не оспаривается.

Давая оценку на предмет соответствия оспариваемого положения постановления Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305 нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд отмечает следующее.

Применительно к рассматриваемому спору в силу требований пункта 2 части 8, части 9 статьи 213 КАС РФ на административных ответчиков возложена обязанность доказать соблюдение принципа экономической обоснованности путем представления в суд соответствующих документов, подтверждающих экономическое обоснование размера оспариваемого расчетного коэффициента, в том числе расчета, содержащего анализ оценочных характеристик земельного участка и его доходность.

В обоснование законности размера коэффициента по спорному виду разрешенного использования (28,88%) представитель административного ответчика Правительства Забайкальского края Новожилова О.В. в письменном отзыве указывает на его определение исходя из среднего значения коэффициентов по данному виду разрешенного использования (пункты приема черных и цветных металлов), установленных постановлением Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49, которое действовало до принятия оспариваемого постановления (пункт 3 раздела IX приложения № 3). При этом расчетный коэффициент по постановлению Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49 был установлен исходя из размера коэффициента по исследуемому виду пользования, установленного постановлением Мэра города Читы от 26 декабря 2005 года № 322, которое в свою очередь при установлении коэффициента основывалась на отчете по экономической оценке земель г. Читы, выполненным Новосибирским РКЦ «Земля» совместно с Сибирским Научным Центром «Экопрогноз» в 2000 году.

Однако вышеуказанного отчета по экономической оценке земель г. Читы от 2000 года в суд не представлено. Кроме того, суд находит заслуживающими внимания доводы представителя административного истца о том, что стороной административного ответчика не представлено доказательств актуальности данного отчета, составленного в 2000 году на момент принятия оспариваемого постановления Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305, а так же документов, свидетельствующих о неизменности доходности находящегося в аренде у административного истца земельного участка с 2000 года по 2015 год.

Какого-либо проекта финансово-экономического обоснования к постановлению Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года №305 также не представлено.

Доводы представителя административного ответчика Правительства Забайкальского края, в том числе о том, что основанный на приеме металла бизнес прибылен за счет высокой стоимости черных и цветных металлов, является специфическим, не могут быть приняты судом в качестве финансово-экономического обоснования оспариваемой нормы.

Суду административными ответчиками не представлены доказательства того, что арендная плата с учетом оспариваемой нормы устанавливается административному истцу в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что оспариваемая норма Порядка определения размера арендной платы не соответствует законодательству, имеющему большую силу, - статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проверяя соблюдение утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 основных принципов определения арендной платы при принятии оспариваемой части Порядка, суд приходит к выводу о том, что установление в строке 29.2 приложения к Порядку расчетного коэффициента в размере «28,88» в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности, который означает, что 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.

В соответствии с частью 2 статьи 215 КАС РФ и разъяснениями, изложенными в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года №50, учитывая, что до вынесения решения суда нормативный правовой акт в оспариваемой части применялся и на основании оспариваемой нормы были реализованы права граждан и организаций, указанная норма нормативного правового акта подлежит признанию недействующей с момента вступления решения суда в законную силу.

В этой связи требование административного истца в части признания недействующим оспариваемого нормативного правового акта со дня принятия удовлетворению не подлежит.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление Кристофорова Дмитрия Анатольевича удовлетворить частично.

Признать недействующей со дня вступления в законную силу решения суда строку 29.2 приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305.

Обязать Правительство Забайкальского края принять новый нормативный правовой акт, заменяющий строку 29.2 приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305.

Сообщение о решении суда по настоящему делу опубликовать в течение одного месяца со дня вступления решения в законную силу на официальном интернет-портале правовой информации исполнительных органов государственной власти Забайкальского края (<http://www.pravo.gov.ru>).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы (представления) в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции через Забайкальский краевой суд.

Судья

М.Н. Бурак

Мотивированное решение составлено 24 ноября 2021 года

Решение	вступило(с) в
законную силу « 09 » 03	2021 года.
Подлинник находится в материалах 001-10	дела
№ 3а-11/2021	
секретарь А.И. Руднева	
(подпись)	(подпись)

