

КОПИЯ

УИД № 75OS0000-01-2020-000219-81

Дело № 66а-211/2021

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Новосибирск

09 марта 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Красиковой О.Е.,  
судей Захарова Е.И. и Войтко С.Н.,  
при секретаре Таран И.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-111/2020 по административному исковому заявлению Кристофорова Дмитрия Анатольевича к Правительству Забайкальского края 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, по апелляционной жалобе представителя Правительства Забайкальского края Новожиловой О.В. на решение Забайкальского краевого суда от 13 ноября 2020 года.

Заслушав доклад судьи Войтко С.Н., объяснения представителя Кристофорова Д.А. - Коноваловой Е.В., возражавшей против доводов жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Довыденко Н.П., полагавшей решение не подлежащим отмене, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

#### УСТАНОВИЛА:

Кристофоров Д.А. обратился в Забайкальский краевой суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, 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 28,88%, утвержденного строкой 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. В обоснование указывая, что расчетный коэффициент для подвида разрешенного использования земельного участка - пункты приема черных и цветных металлов (28,88%) 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.

Судом первой инстанции к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.

Решением Забайкальского краевого суда от 13 ноября 2020 года административное исковое заявление Кристофорова Д.А. удовлетворено частично. Суд признал 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.

В апелляционной жалобе представитель Правительства Забайкальского края, считая состоявшийся судебный акт незаконным и необоснованным, просит его отменить и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме. В обоснование автор жалобы указывает, что размер коэффициента 28,8% определен как среднее значение коэффициентов по

этому виду разрешенного использования, установленных постановлением Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49, которое действовало до принятия оспариваемого постановления. В свою очередь расчетный коэффициент по постановлению Правительства Забайкальского края от 21 октября 2008 года № 49 был установлен исходя из размера коэффициента по этому виду пользования, установленного постановлением Мэра города Читы от 26 декабря 2005 года № 322, которое в свою очередь при установлении коэффициента по данному виду пользования основывалось на отчете по экономической оценке земель г. Читы, выполненным Новосибирским РКЦ «Земля» совместно с Сибирским Научным Центром «Экопрогноз» в 2000 году, на что указано в тексте правового акта.

В рамках судебного разбирательства были представлены документы о том, что сам отчет об оценке от 2000 года не сохранился, именно по этой причине он не мог быть представлен в суд, однако его отсутствие не свидетельствует о том, что спорный расчетный коэффициент не был основан на экономических факторах, и является экономически необоснованным.

Поскольку экономическое обоснование расчетных коэффициентов имелось, именно при его наличии принимался местный нормативный акт Мэра г. Читы, а в последующем размеры базовых ставок были перечислены в расчетные коэффициенты и легли в основу оспариваемого нормативного акта, то у суда не было оснований для выводов о том, что спорный расчетный коэффициент является экономически необоснованным.

В поданных возражениях прокуратура Забайкальского края обосновывает несостоятельность доводов апелляционной жалобы и просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, а жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании представитель административного истца Коновалова Е.В. возражала против доводов жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционных жалоб извещены своевременно и в надлежащей форме.

На основании статей 150 и 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации дело рассмотрено при указанной явке.

По результатам рассмотрения дела, судебная коллегия по административным делам приходит к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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, согласно которому 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.

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.

Руководствуясь указанным принципом, уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган власти местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом муниципального образования, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

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

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 уполномоченным государственным или муниципальным органом должно доказываться путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

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 названного 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 %.

Как установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, 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.

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.

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).

При таких данных суд первой инстанции обоснованно пришел 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 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.

Указанное постановление Правительства Забайкальского края принято уполномоченным органом с соблюдением установленной процедуры, доведено до всеобщего сведения и по этим основаниям в суде не оспаривалось.

Как верно указал Забайкальский краевой суд применительно к рассматриваемому спору в силу требований пункта 2 части 8, части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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 же законности размера коэффициента по спорному виду разрешенного использования (28,88%) представитель Правительства Забайкальского края как в письменном отзыве в суде первой инстанции, так и в апелляционном обращении 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 основывалось на отчете по экономической оценке земель г. Читы, выполненным Новосибирским РКЦ «Земля» совместно с Сибирским Научным Центром «Экопрогноз» в 2000 году.

Между тем вышеуказанный отчет по экономической оценке земель г. Читы от 2000 года в суд первой инстанции представлен не был. Кроме того, административным ответчиком 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.

Таким образом, 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.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции обосновано пришел к выводу о несоответствии оспариваемой нормы Порядка определения размера

арендной платы законодательству, имеющему большую силу - статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что до вынесения решения суда первой инстанции нормативный правовой акт в оспариваемой части применялся и на основании оспариваемой нормы были реализованы права граждан и организаций, руководствуясь частью 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и разъяснениями, изложенными в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50, суд правомерно признал указанную норму нормативного правового акта недействующей с момента вступления решения суда в законную силу, отказав в удовлетворении требования административного истца в части признания недействующим оспариваемого нормативного правового акта со дня его принятия.

Доводы апелляционной жалобы не опровергают выводы суда, они аналогичны позиции административного ответчика в суде первой инстанции, которой дана надлежащая правовая оценка, в связи с чем судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения жалобы и отмены состоявшегося судебного акта.

Руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Забайкальского краевого суда от 13 ноября 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Правительства Забайкальского края Новожиловой О.В. - без удовлетворения.

Апелляционное определение может быть обжаловано в кассационном порядке в течение шести месяцев со дня его вынесения в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции путем подачи жалобы через Забайкальский краевой суд.

Председательствующий

Судьи

Решение	вступило(с) в
законную силу «02» 03	2021 года.
Текст документа находится в материалах дела	№ 3А - 111/2020
Судья	Судья
Судья	Судья

