

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 мая 2021 года Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области в составе: Председательствующего судьи Германовой С.В., при секретаре Васильевой Л.Е., с участием прокурора Нестеровой Т.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 2а-1963/2021 по административному иску Шайхуловой Розы Тальгатовны к администрации г.о.Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти»,

установил:

Шайхулова Р.Т. обратилась в Самарский областной суд с административным иском заявлением к Администрации г.о. Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного постановлением мэра города Тольятти Самарской области №94-1/п от 23 июля 2004г.

Определением Самарского областного суда от 10.03.2020 г. административное дело по административному иску Шайхуловой Р.Т. к администрации г.о. Тольятти о признании недействующим в части Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного постановлением мэра города Тольятти Самарской области №94-1/п от 23 июля 2004г. передано на рассмотрение по подсудности в Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области.

В обоснование административного иска указано, что решением мирового судьи судебного участка № 156 Ставропольского судебного района Самарской области по делу № 2-4220/2019 от 30 октября 2019 года с Шайхуловой Р.Т. взысканы в пользу Администрации г.о.Тольятти денежные средства в размере 34 942,02 рублей в счет неосновательного обогащения за использование муниципального имущества по адресу: Самарская область, г.Тольятти, ул.Тополиная, 35, а именно, земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:2537, за период с 01.09.2016г. по 30.05.2017г., а также пени в размере 3543,77 рублей, государственная пошлина в размере 1248,26 рублей. Указанное выше решение в силу не вступило, так как Шайхулова Р.Т. подала апелляционную жалобу. Размер неосновательного обогащения за пользование земельным участком с кадастровым номером 63:09:0000000:2537, взысканного судом по указанному выше решению, определялся на основе базового размера арендной платы, рассчитываемого по формуле, указанной в п.2.3 Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра города Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 г. в том числе процентом от удельного показателя кадастровой стоимости земли и коэффициентом за вид разрешенного использования земельного участка. Для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:2537 использованы процент от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти). Полагает, что необходимо признать недействующим указанное Положение в части

установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 ввиду его несоответствие основным принципам определения арендной платы, установленным постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 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», поскольку не отражает экономическую обоснованность определения арендной платы земельных участков. Отсутствуют данные об оценке доходности земельных участков, расположенных в г. Тольятти; о получаемой арендаторами прибыли от осуществления коммерческой деятельности на таких участках; о доле арендных платежей совместно с затратами арендаторов, связанными с использованием земельных участков; о влиянии увеличенного размера арендной платы на рентабельность деятельности по эксплуатации и о фактической возможности арендаторов уплачивать арендную плату с учетом ее увеличения. В настоящем случае установление процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности.

Просила признать недействующим со дня его принятия Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра города Тольятти Самарской области №94-1/п от 23.07.2004 г. в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти).

Представитель административного истца Киринов А.С., действующий на основании доверенности, в судебном заседании на заявленных требованиях настаивал, дополнил, что правовой акт принимался действительно, когда постановления правительства в 2009 года не было. Пленум, более поздний, в кассационном определении указывает, что в случае, если нормативный правовой акт имеет большую юридическую силу, принимается позднее оспариваемого нормативного правового акта, то нужно признавать оспариваемый правовой акт не с даты его принятия, а с даты вступления в силу большего нормативного правового акта, который вступит позднее. С учетом изложенного, просил административное исковое требование удовлетворить.

Представитель административного истца, Гирфанова Л.А., действующая на основании доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве, просила отказать.

Выслушав лиц, участвующих в деле, проверив материалы дела, суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 208 КАС РФ с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Согласно ст.213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются. При проверке законности этих положений суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном искомом заявлении о признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 настоящей статьи, в полном объеме.

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

- 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление;
- 2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:
 - а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов;
 - б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты;
 - в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта;
 - г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;
- 3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

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

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

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

Судом установлено и не оспаривалось сторонами, что Шайхуловой Р.Т. на праве собственности принадлежала 1/2 доли нежилого помещения-офисное, площадью 442,50 кв.м., расположенное на земельной участке, расположенном по адресу: г.Тольятти ул. Тополиная, д.35.

Решением мирового судьи судебного участка № 156 Ставропольского судебного района Самарской области по делу № 2-4220/2019 от 30 октября 2019 года с Шайхуловой Р.Т. взысканы в пользу Администрации г.о.Тольятти денежные средства в размере 34942,02 рублей в счет неосновательного обогащения за использование муниципального имущества по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Тополиная, 35, а именно, земельного участка

с кадастровым номером 63:09:0000000:2537, за период с 01.09.2016г. по 30.05.2017г., а также пени.

Апелляционным определением Ставропольского районного суда Самарской области от 19.05.2020 решение мирового судьи судебного участка №156 Ставропольского судебного района Самарской области от 30.10.2019 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Шайхуловой Р.Т. – без удовлетворения.

Судом установлено, что Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утверждено Постановлением мэра города Тольятти Самарской области №94-1/п от 23.07.2004 г.

В соответствии с п.8.7 Приложения №1 к Положению установлены процент от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти) и коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти).

Административный истец полагает указанную правовую норму незаконной и противоречащей положениям п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ, постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», поскольку произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, не отвечает принципу экономической обоснованности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, введенной в Кодекс Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16 июля 2009 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».

Согласно части 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, данному Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

В соответствии с разъяснением, данным судам в абзаце 2 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», нормативный правовой акт или его часть могут быть признаны не действующими с того времени, когда они вошли в противоречие с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу. В случае если оспариваемый акт был принят ранее нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу, он или его часть могут быть признаны не действующими со дня вступления в силу нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу, которому он или его часть стали противоречить.

Вместе с тем в пункте 1 статьи 39.7 ЗК РФ указано, что 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.

Такие принципы утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16.07.2009 года.

Вместе с тем в силу пункта 1 статьи 39.7 ЗК РФ, Постановление Правительства РФ № 582 от 16.07.2009 г. в части установления Основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом платы подлежат установлению соответствующими компетентными органами.

К числу таких принципов относится принцип экономической данности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в соответствующем доходу 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 земельном участке.

Расчет арендной платы, выведенный в процент от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной за землю в городском округе Тольятти) и в коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7. «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти с приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) не отражает экономическую обоснованность определения арендной платы земельных участков, отсутствуют данные об оценке доходности земельных участков, расположенных в г.Тольятти; о получаемой арендаторами прибыли от осуществления коммерческой деятельности на таких участках; о доле арендных платежей совместно с затратами арендаторов, связанными с использованием земельных участков; о влиянии увеличенного размера арендной платы на рентабельность деятельности по эксплуатации и о возможности арендаторов уплачивать арендную плату с учетом ее увеличения.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 11 мая 2004 года № 209-0, и с учетом схожести правового регулирования земельного налога и арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, соответствующий орган - государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, т.е. основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне. Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономической арендной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить шальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Таким образом, суд установил, что в данном конкретном случае установление процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7. «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного

использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7 «управление организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) произведено в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка и не отвечает принципу экономической обоснованности.

В связи с чем, суд считает необходимым признать недействующим со дня вступления в законную силу Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра городского округа Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 года в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7 «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7 «управления организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 39, 175-180 КАС РФ, суд,

решил:

Административный иск удовлетворить.

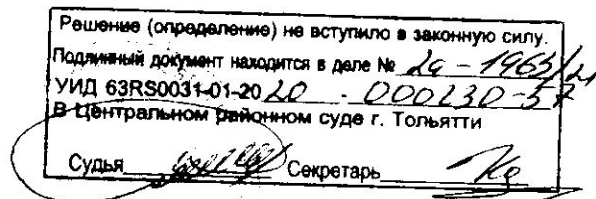
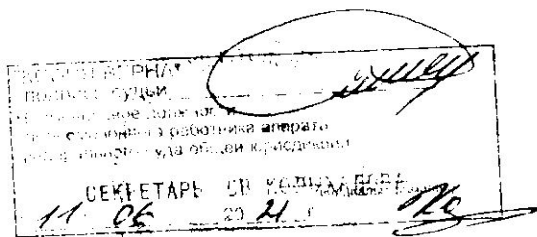
Признать недействующим со дня вступления в законную силу Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденного Постановлением мэра городского округа Тольятти Самарской области № 94-1/п от 23.07.2004 года в части установления процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в размере 3,5% (п. 8.7 «управление организациями» столбец 5 строки 31 таблицы для определения базовых ставок арендной платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти) и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 (п. 8.7 «управления организациями» столбец 6 строки 31 таблицы для определения базовых ставок платы на территории городского округа Тольятти приложения № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Самарский облсуд через Центральный райсуд г.Тольятти в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 01 июня 2021 года.

Председательствующий: подпись

С.В. Германова



Исполнено
Печатный
Тольятти
Подпись