

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 апреля 2023 года

г. Челябинск

Челябинский областной суд в составе:
председательствующего
с участием прокурора
при секретаре
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда
административное дело по административному исковому заявлению Юрина
Андрея Васильевича, Прачкина Сергея Петровича, Ищенко Татьяны
Геннадьевны, Никитиной Валентины Николаевны, ООО «ТРАСТ» к
Собранию депутатов Катав-Ивановского муниципального района о
признании недействующим нормативного правового акта в части,

у с т а н о в и л:

Юрин А.В. обратился в Челябинский областной суд с
административным исковым заявлением к Собранию депутатов Катав-
Ивановского муниципального района о признании недействующими со дня
принятия пунктов 84, 85 приложения 1 в части установления коэффициента
K1 равном значению 2,4, пункта 1 приложения 2 в част установления
коэффициента K2, равного значению 1,2 решения Собрания депутатов Катав-
Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 «Об
установлении значений коэффициентов K1; K2; K3, применяемых для
определения размера арендной платы за использование земельных участков,
находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и
земельных участков, государственная собственность на которые не
разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района».

В обоснование заявленных требований указал, что является
арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:100405001:51,
расположенного по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул.
Братьев Пухляковых, 43А, общей площадью 3 114 кв.м и земельного участка
с кадастровым номером 74:100405001:44, расположенного по адресу:
Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Братьев Пухляковых, 43, общей
площадью 2 895 кв.м. С 01 января 2022 года изменен размер ежеквартальной
арендной платы за вышеуказанные земельные участки, которая исчисляется в
соответствии с Решением Собрания депутатов Катав-Ивановского
муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182. Считает, что
установленные пунктами 84, 85 приложения 1 коэффициент K1 равный
значению 2,4, а также пунктом 1 приложения 2 коэффициент K2 равный

значению 1,2 вышеуказанного Решения существенно превышают ранее установленные Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 26 декабря 2011 года № 330 коэффициенты. Ссылается на нарушение его прав на уплату арендной платы за пользование земельным участком в экономически обоснованном размере.

Ищенко Т.Г. обратилась в Челябинский областной суд с аналогичным административным иском заявлением, в котором просила признать недействующими со дня принятия пункт 101 приложения 1 в части установления коэффициента К1 равном значению 2,1, пункта 1 приложения 2 в части установления значения коэффициента К2, равного значению 1,2 решения Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении значений коэффициентов К1; К2; К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района».

В обоснование заявленных требований указала, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:100426001:15, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Пугачевская, 257, общей площадью 5 837 кв.м. С 01 января 2022 года изменен размер ежеквартальной арендной платы за вышеуказанный земельный участок, которая исчисляется в соответствии с Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182. Считает, что установленные пунктом 101 приложения 1 коэффициент К1 равные значению 2,1, а также пунктом 1 приложения 2 коэффициент К2 равный значению 1,2 вышеуказанного Решения существенно превышают ранее установленные Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 26 декабря 2011 года № 330 коэффициенты. Ссылается на нарушение ее прав на уплату арендной платы за пользование земельным участком в экономически обоснованном размере.

Прачкин С.П. также обратился в Челябинский областной суд с административным иском заявлением к Собранию депутатов Катав-Ивановского муниципального района о признании недействующими со дня принятия пункта 72 приложения 1 в части установления коэффициента К1 равном значению 2,4, пункта 1 приложения 2 в части установления значения коэффициента К2, равного значению 1,2 решения Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении значений коэффициентов К1; К2; К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и

земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района».

В обоснование заявленных требований указал, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:10:0000000:1932, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Ланина, 161/б, общей площадью 804 кв.м. С 01 января 2022 года изменен размер ежеквартальной арендной платы за вышеуказанный земельный участок, которая исчисляется в соответствии с Решением Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182. Считает, что установленные пунктом 72 приложения 1 коэффициент K1 равные значению 2,4, а также пунктом 1 приложения 2 коэффициент K2 равный значению 1,2 вышеуказанного Решения существенно превышают ранее установленные Решением Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 26 декабря 2011 года № 330 коэффициенты. Ссылается на нарушение его прав на уплату арендной платы за пользование земельным участком в экономически обоснованном размере.

Кроме того, Никитина В.Н. и ООО «ТРАСТ» обратились в Челябинский областной суд с административным иском к Собранию депутатов Катав-Ивановского муниципального района о признании недействующими со дня принятия пунктов 35, 36, приложения 1 в части установления коэффициента K1 равном значению 2,3, пунктов 102, 113, 114 приложения 1 в части установления коэффициента K1 равном значению 2,1, пункта 1 приложения 2 в части установления значения коэффициента K2, равного значению 1,2 решения Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении значений коэффициентов K1; K2; K3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района».

В обоснование заявленных требований указали, что Никитина В.Н. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:10:0411005:17, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Усть-Катавская, 76/бвг, общей площадью 27 416 кв.м, ООО «ТРАСТ» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:10:0401003:21, расположенного по адресу: примерно в 0 м по направлению на север от ориентира здания расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Полевая, д. 40-9/г, общей площадью 5 285 кв.м. С 01 января 2022 года изменен размер ежеквартальной арендной платы за вышеуказанные земельные участки, которая исчисляется в соответствии с Решением Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182. Считает, что установленные пунктами 35, 36

приложения 1 коэффициент K1, равные значению 2,3, пунктами 102, 113, 114 приложения 1 коэффициент K1 равные значению 2,1, а также пунктом 1 приложения 2 коэффициент K2 равный значению 1,2 вышеуказанного Решения существенно превышают ранее установленные Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 26 декабря 2011 года № 330 коэффициенты. Ссылаются на нарушение их прав на уплату арендной платы за пользование земельными участками в экономически обоснованном размере.

Представитель административных истцов Решетов Д.М., действующий на основании доверенностей, в судебном заседании на удовлетворении административных исковых требований настаивал.

Административные истцы Юрин А.В., Ищенко Т.Г., Прачкин С.П., Никитина В.Н., представитель ООО ТРАСТ» в судебное заседание не явились о дате, времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель административного ответчика Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, просил дело рассмотреть без его участия, о чем представил заявление (л.д. 215 т. 11).

Ранее представитель административного ответчика Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области Похлебаева О.В., действующая на основании доверенности от 01 ноября 2022 года, в судебном заседании административные исковые требования не признала, представила письменный отзыв, в котором указала, что Собрание Депутатов Катав-Ивановского муниципального района является органом местного самоуправления и в соответствии со ст. 1.8 Устава в его исключительной компетенции находятся определение порядка управления и распоряжения имуществом. Оспариваемое решение было принято административным ответчиком в пределах своей компетенции, процедура принятия оспариваемого решения была соблюдена. При этом указывает, что оспариваемое решение было принято на основании доклада председателя комитета имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района, а также на основании заключения № 7914/21, выполненному ООО Центр экономического содействия», по экономическому обоснованию и расчетах коэффициентов (л.д. 186-190 т. 3).

Представитель заинтересованного лица Комитета имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил отзыв, в котором просил отказать в удовлетворении административных исковых требований. Указал, что в ходе

220

проверки Контрольно-счетной палаты Челябинской области было выявлено нарушение при принятии решения Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 26 декабря 2011 года № 330 «Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района» в связи с отсутствием экономического обоснования значения указанных коэффициентов в соответствии с ч. 3.7 ст. 1 Закона Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена». В соответствии с муниципальным контрактом от 03 декабря 2021 года ООО «Центр экономического содействия» подготовило заключение № 7914/21 по экономическому обоснованию и расчеты вышеуказанных коэффициентов. После чего Комитет по имущественным отношениям в силу отсутствия специальных познаний в области экономики, а также в других областях, не имел возможности осуществить проверку правильности составления данного заключения. На основании указанного заключения был направлен пакет документов в Собрание депутатов Катав-Ивановского муниципального района для принятия проекта решения «Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района». Указанное решение было принято и опубликовано в установленном законом порядке. Отмечает, что Собрание депутатов также не имело возможности проверить правильность составления заключения № 7914/21 по экономическому обоснованию и расчетам вышеуказанных коэффициентов (л.д. 175-176 т. 11).

Представитель заинтересованного лица Администрации Катав-Ивановского муниципального района, председателя Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района в судебное заседание не явились, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Исследовав материалы административного дела, выслушав пояснения представителя административного истца, заключение прокурора, полагавшего, иск подлежащим удовлетворению ввиду отсутствия экономического обоснования оспариваемых коэффициентов, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, Юрин А.В. на основании договора аренды № 3327, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 12 февраля 2018 года является арендатором земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0405001:51, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Братьев Пухляковых, 43А, разрешенное использование под автомойку, площадью 3 114 кв.м, а также на основании договоров аренды № 3688, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 23 июля 2021 года – арендатором земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0405001:44, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Братьев Пухляковых, 43, разрешенное использование под пункт технического осмотра транспортных средств, площадью 2 895 кв.м (л.д. 31-50 т. 1).

Согласно приложению к договору аренды рассчитан размер арендной платы на 2022 года за земельный участок с кадастровым номером 74:10:0405001:51 в размере 103 789 руб. 44 коп. за земельный участок с кадастровым номером 74:10:0405001:44 – 96 174 руб. 72 коп. (л.д. 48 т. 1).

Ищенко Т.Г. на основании договора аренды № 3046, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 27 мая 2015 года является арендатором земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0426001:15, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Пугачевская, 257, разрешенное использование для оказания услуг промышленного характера, площадью 5 837 кв.м (л.д. 46-49 т. 5).

Согласно приложению к договору аренды рассчитан размер арендной платы на 2022 года за земельный участок в размере 47 905 руб. 05 коп. (л.д. 50 т. 5).

Прачкин С.П. на основании договора аренды № 3645, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 01 апреля 2021 года является арендатором земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0000000:1932, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Ленина, 161Б, разрешенное использование магазина, площадью 804 кв.м (л.д. 53-58 т. 9).

Согласно приложению к договору аренды рассчитан размер арендной платы на 2022 года за земельный участок в размере 47 927 руб. 79 коп. (л.д. 59 т. 9).

ИП Никитина В.Н. на основании договора аренды № 1902, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 24 декабря 2007 года является арендатором земельного участка из земель

населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0411005:0017, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Усть-Катавская, 76бвг, разрешенное использование под склад ГСМ, скважину, гараж, котельную гаража, площадью 27 416 кв.м (л.д. 22-24 т. 11).

Согласно приложению к договору аренды рассчитан размер арендной платы на 2022 года за земельный участок в размере 237 346 руб. 01 коп. (л.д. 30 т. 11).

ООО «ТРАСТ» на основании договора аренды № 1978, находящегося в государственной собственности земельного участка, от 27 августа 2008 года является арендатором земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:10:0401003:21, находящегося по адресу: примерно в 0 м по направлению на север от ориентира здания расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Полевая, д. 40-9/г, разрешенное использование под складирование пиломатериалов, общей площадью 5 285 кв.м (л.д. 25-28 т. 11).

Согласно приложению к договору аренды рассчитан размер арендной платы на 2022 года за земельный участок в размере 36 361 руб. 88 коп. (л.д. 32 т. 11).

Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении коэффициентов K1; K2; K3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района» установлено значение коэффициента K1, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, и коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском муниципальном районе. Так для коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг (п.п. 35, 36 Приложения № 1 к решению Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182) установлен коэффициент K1 равный 2,3; для магазинов, автомобильных моек и ремонта автомобилей (п.п. 72, 84, 85 Приложения № 1 к решению Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182) установлен коэффициент K1 равный 2,4; для производственной деятельности, недропользования, складов и складских площадок (п.п. 101, 102, 113, 114 указанного Приложения) – 2,1. В соответствии с приложением № 2 к решению Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 коэффициент K2, учитывающий особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском

муниципальном районе, для земельных участков, находящихся в Катав-Ивановском сельском поселении установлен в размере 1,2 (л.д. 81-111 т. 3).

Решение Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 опубликовано 25 февраля 2022 года в специальном выпуске газеты «Авангард» (л.д. 112 т. 3).

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

На основании ч. 7 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 исковом заявлении о признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 настоящей статьи, в полном объеме.

Частью 8 ст. 213 КАС РФ предусмотрено, что 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.

Поскольку на административных истцов, как арендаторов земельных участков, распространяется решение Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении коэффициентов К1; К2; К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности

Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района» в редакции решения от 22 декабря 2020 года № 56, в том числе в части применения значения коэффициентов К1 и К2, то в этой связи административные истцы вправе ставить вопрос о возможном нарушении своих прав оспариваемым нормативным правовым актом.

Если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ).

В силу подп. 1 п. 1 ст. 15 Устав Катав-Ивановского муниципального района, Собрание депутатов Катав-Ивановского муниципального района является представительным органом муниципального района, которое в соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 18 Устава Катав-Ивановского муниципального района наделяется полномочиями по установлению, изменению и отмене местных налогов и сборов, предоставлению льгот по их уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (л.д. 132, 133 т. 3).

Согласно п. 5 ч. 10 ст. 35 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, подп. 3 п. 1 ст. 5 Устава Катав-Ивановского муниципального района в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находится определение порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом.

В соответствии с п. 1 ст. 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная Земельным кодексом РФ.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов, на территории Челябинской области установлен Законом Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за

земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», который на момент принятия оспариваемого решения действовал в редакции Закона от 29 декабря 2021 года № 508-ЗО.

Согласно ч. 1 ст. 1 Закона Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО размер годовой арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов, определялся по формуле:

$Ап = Склад \times Сап / 100 \% \times K1 \times K2 \times K3$, где:

Ап – размер арендной платы;

Склад – кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

Сап – ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

K1 – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

K2 – коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

K3 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО значения коэффициента K1 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,1 до 20 в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно ч. 7 ст. 1 указанного Закона Челябинской области значения коэффициента K2 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,5 до 10 в зависимости от территориального расположения земельного участка в границах соответствующего городского округа, муниципального района.

С учетом приведенных норм федерального и регионального законодательства суд признает, что оспариваемый в части нормативный правовой акт принят уполномоченным органом в пределах предоставленной компетенции, что в рамках настоящего дела не оспаривается.

Пунктом 1 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ предусмотрено, 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.

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» утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, одним из которых является принцип экономической обоснованности, заключающийся в установлении размера арендной платы, соответствующего доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его 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.

В силу прямого указания, содержащегося в ч. 9 ст. 213 КАС РФ, обязанность доказывания соответствия оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, возлагается на орган, принявший оспариваемый нормативный правовой акт.

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» (далее – Постановление от 16 июля 2009 года № 582).

К основным принципам определения арендной платы Постановлением от 16 июля 2009 года № 582 отнесен в числе прочих принцип экономической обоснованности, который является общеобязательным и предполагает установление арендной платы в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и вида его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда 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.

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 г. № 582», утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года № 710, 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.

Таким образом, 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.

В этой связи при принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Соблюдение принципа экономической обоснованности должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих

доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков и документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины предложенных значений коэффициентов.

В подтверждение доводов о законности оспариваемого нормативного правового акта административным ответчиком представлено экономическое обоснование и расчет коэффициентов К1, К2, применяемых для расчета арендной платы за земельные участки по Катав-Ивановскому муниципальному району, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, изготовленное ООО «Центр Экономического содействия» на основании муниципального контракта от 03 декабря 2021 года № 01693000278210001450001 с администрацией Комитетом имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района (1-228 т. 4).

Согласно ст. 84 КАС РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Из содержания экономического обоснования следует, что при определении коэффициентов специалисты Скрипник Н.А. и Скрипник (в настоящее время Лутаева) Ю.Д., руководствовались основанными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, закрепленными в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, Методическими рекомендациями при применении основанных 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 также Приказа от 29 декабря 2017 года № 710 Министерства Экономического развития РФ.

Анализ представленного обоснования не позволяет сделать вывод о проведении специалистами анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Расчетной части экономического обоснования не содержит. Документы, содержащие многофакторный анализ оценочных характеристик земельных

участков, на основании которых произведен расчет коэффициентов, суду не представлено.

Согласно приложению к экономическому обоснованию, значение коэффициента $K1$ определено по формуле: $K1 = Y_r + Y_L$, где $K1$ – коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка, согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, Y_r – премия за риск инвестирования в объект, Y_L – премия за риск ликвидности. При этом премия за риск ликвидности рассчитывается по формуле: $Y_L = Y_{rf} \times L/Q$, где Y_{rf} – безрисковая ставка, L – типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах), Q – количество месяцев в году.

В подтверждение значений показателей реальной безрисковой ставки специалистами сделана ссылка на источник информации, расположенный в сети интернет <https://www.cbr.ru/key-indicators/>. По указанной ссылке расположены ключевые показатели, а именно инфляция, ключевая ставка; основные индикаторы финансового рынка, а именно ставки межбанковского кредитного рынка, курсы валют, учтенные цены на драгоценные металлы; международные резервы Российской Федерации; показатели ликвидности банковского сектора; требования Банка России к кредитным организациям. Таким образом, указанная ссылка не позволяет определить значение безрисковой ставки.

Дополнительные доказательства, в том числе приложения к Экономическому обоснованию, содержащие расчеты, суду не представлены.

При расчете значений коэффициента $K2$, учитывающего расположение земельного участка в городском округе, муниципальном районе, в заключении не приведено каких-либо формул, исходя из которых специалистами были рассчитаны указанные коэффициенты.

В судебном заседании специалист Скрипник (в настоящее время Лутаева) Ю.Д. не смогла пояснить, каким образом ею были произведены расчеты, подтверждающие экономическую обоснованность коэффициентов, поскольку прошло много времени. Также она пояснила, что итоговые результаты ею были приведены в процентах, а не в абсолютных числах, поскольку она считает, что коэффициенты $K1$ и $K2$ должны указываться в процентах.

Учитывая изложенное, суд считает, что экономическое обоснование для установления оспариваемым в части нормативным правовым актом повышения размера коэффициентов $K1$ и $K2$ в отношении земельных участков с видами разрешенного использования: для коммунального обслуживания, для предоставления коммунальных услуг, для магазинов, для автомобильных моек, для ремонта автомобилей, для производственной

деятельности, для недропользования, для складов, для складских площадок, отсутствует. Установление указанных коэффициентов является произвольным, не связанным с многофакторным анализом доходности земельных участков, что противоречит основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Административными истцами заявлено требование о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим со дня принятия Приложения № 1 к решению Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении коэффициентов К1; К2; К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района» в части установления значения коэффициента К1, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, и коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском муниципальном районе для земельных участков с видами разрешенного использования: для коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг (п.п. 35, 36 Приложения); для магазинов, автомобильных моек и ремонта автомобилей (п.п. 72, 84, 85 Приложения); для производственной деятельности, недропользования, складов и складских площадок (п.п. 101, 102, 113, 114 Приложения) и Приложением № 2 к решению Собрании депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182, которым установлен коэффициент К2, учитывающий особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском муниципальном районе, для земельных участков, находящихся в Катав-Ивановском городском поселении.

Согласно пункту 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречат нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, суд, руководствуясь п. 1 ч. 2, п. 1 ч. 4 ст. 215 КАС РФ, признает этот нормативный правовой акт не действующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

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. Оспариваемый акт, принятый позднее нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу, которому он или его часть не соответствуют, может быть признан судом не действующим полностью или в части со дня вступления в силу оспариваемого акта.

Если нормативный правовой акт до принятия решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его не действующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Учитывая, что оспариваемый нормативный правовой акт применялся, он может быть признан не действующим в части со дня вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 175-180, 215 КАС РФ, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Юрина Андрея Васильевича, Прачкина Сергея Петровича, Ищенко Татьяны Геннадьевны, Никитиной Валентины Николаевны, ООО «ТРАСТ» удовлетворить частично.

Признать противоречащим федеральному законодательству и недействующим со дня вступления решения суда в законную силу Приложение № 1 к решению Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 17 февраля 2022 года № 182 «Об установлении коэффициентов К1; К2; К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Катав-Ивановского муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Катав-Ивановского муниципального района» в части установления значения коэффициента К1, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, и коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском муниципальном районе для земельных участков с видами разрешенного использования: для коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг (п.п. 35, 36 Приложения); для магазинов, автомобильных моек и ремонта автомобилей (п.п. 72, 84, 85 Приложения); для производственной деятельности, недропользования, складов и складских площадок (п.п. 101,

102, 113, 114 Приложения) и Приложения № 2 к решению Собрания депутатов Катав-Ивановского муниципального района от 17 февраля 2022 года № 182, которым установлен коэффициент К2, учитывающий особенности расположения земельного участка в Катав-Ивановском муниципальном районе, для земельных участков, находящихся в Катав-Ивановском городском поселении.

Опубликовать сообщение о решении суда в официальном печатном издании органа местного самоуправления и на официальном сайте в сети «Интернет» в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Решение суда может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Челябинский областной суд.

Председательствующий

Т.А. Дашкевич

Мотивированное решение изготовлено 25 апреля 2023 года



Челябинский областной суд
Пронумеровано и скреплено
печатью _____
Подпись _____
Судья _____

