Судья: Осьминина Ю.С.         адм. дело N 33А-6/2022

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

01 февраля 2022 года                             г.Самара

Судебная коллегия по административным делам Самарского областного суда в составе:

председательствующего Сивохина Д.А.,

судей Лешиной Т.Е. и Ефремовой Л.Н.,

при секретаре Яковлевой Е.Ю.,

с участием прокурора Борисовой М.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело N 2а-6/2022 по административному исковому заявлению Паньшина Игоря Сергеевича, Качкаева Германа Александровича, ООО «ЛЕ ФОРМЕ» к Администрации г. о. Тольятти о признании недействующим подпункта приложения №1 к Положению «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти»,

по апелляционной жалобе администрации г. о. Тольятти на решение Центрального районного суда г. Тольятти от 27.09.2021 г.

Заслушав доклад судьи Самарского областного суда Сивохина Д.А., объяснения представителя Паньшина И.С. – Броян Г.М., возражавшего против удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия

установила:

Постановлением мэра г.о. Тольятти Самарской области от ДД.ММ.ГГГГ г. N № утверждено Положение «О порядке определения размера арендной платы на землю в г.о. Тольятти».

Подпунктом 5.3 пункта 5 Приложения N 1 к Постановлению мэра г.о. Тольятти Самарской области от ДД.ММ.ГГГГ г. N № установлен процент удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в размере 3,0 и коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 для вида «Торговля в капитальных зданиях (объектах)».

ООО «ЛЕ ФОРМЕ» является собственником объекта недвижимого имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью <данные изъяты> кв. м., этаж подвал № 1, этаж №, входящего в состав нежилого здания с №, которое расположено на земельном участке с №, площадью <данные изъяты> кв. м. и расположенное по адресу (местонахождение): <адрес>.

Паньшину И.С. на праве собственности принадлежит нежилое здание, площадью <данные изъяты> кв. м., с № (автосалон), о чем в ЕГРН имее5тся соответствующая запись о регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ № № Данное здание располагалось на земельном участке с №. Указанный земельный участок бел передан Паньшину И.С. на основании договора аренды № от ДД.ММ.ГГГГ

Паньшин И.С. в период с ДД.ММ.ГГГГ г. занимал земельный участок собственником, которого являлась администрация г.о. Тольятти.

Качкаев Г.А. в период с ДД.ММ.ГГГГ г. являлся собственником объектов недвижимости: нежилых помещений № а также в период с ДД.ММ.ГГГГ г. являлся собственником объекта недвижимости: нежилого помещения: № площадью <данные изъяты> кв. м., которые входят в состав нежилого здания, площадью <данные изъяты> кв.м., №, а здание располагается на земельном участке, площадью <данные изъяты> кв.м., с местоположением: <адрес>

Собственником указанного земельного участка с № является муниципального образование г.о. Тольятти.

Расчет платы за фактическое пользование земельными участками, на которых располагаются принадлежащие административным истцам здания, производились в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра горда Тольятти Самарский области № № от ДД.ММ.ГГГГ

Подпунктом 5.3 пункта 5 Приложения N 1 к Постановлению мэра г.о. Тольятти Самарской области от ДД.ММ.ГГГГ г. № установлен процент удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в размере 3,0 и коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка в размере 1,0 для вида «Торговля в капитальных зданиях (объектах)».

В обосновании заявленных требований ООО «ЛЕ ФОРМЕ» Паньшин И.С., Качкаев Г.А. указали, что вышеуказанным положением их права как собственников земельных участков нарушается, с которых на основание решения суда взысканы суммы неосновательного обогащения. Расчет платы за фактическое пользование земельными участками произведен в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра горда Тольятти Самарский области № № от ДД.ММ.ГГГГ. Оспариваемый порядок определения арендной платы с момента начала действия Постановления N582 т.е. с 04 августа 2009 г. не соответствует принципам, установленным данным постановлением, в том числе принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, с 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.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, административные истцы просили суд признать недействующим подпункт 5.3 пункта 5 Приложения N 1 к Положению «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти», утвержденному Постановление мэра г.о. Тольятти Самарской области от ДД.ММ.ГГГГ г. N №

Решением Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 27 сентября 2021 г. признан недействующим подпункт 5.3 пункта 5 приложения N 1 к Положению «О порядке определения размера арендной платы за землю в г.Тольятти», утвержденному Постановлением мэра города Тольятти от ДД.ММ.ГГГГ г. № с момента вступления решения суда в законную силу.

В апелляционной жалобе администрация г.о. Тольятти просит решение суда отменить и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

В силу пункта 1 части 2 статьи 1 КАС РФ суды в порядке, предусмотренном данным кодексом, рассматривают и разрешают подведомственные им административные дела о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и законных интересов организаций, возникающие из административных и иных публичных правоотношений, в том числе административные дела об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, названному федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации

Согласно статье 65 ЗК РФ 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.

Пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ установлено, 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.

Правительством Российской Федерации принято Постановление от 16 июля 2009 года N 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 N 582). В силу указанных Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется, в том числе, исходя из принципа 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.

Данным постановлением предусмотрено, что размер арендной платы определяется в том числе исходя из принципа 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.

Таким образом, соблюдение принципа экономической обоснованности при установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, должно быть подтверждено путем представления соответствующих документов, содержащих анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений коэффициентов.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года N 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением N 582.

В пункте 30 раздела 8 указанных Методических рекомендаций в целях применения принципа N 7 при определении арендной платы за земельные участки рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается. В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом положений пункт 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 11 мая 2004 года N 209-0, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории. Не вмешиваясь в сферу нормотворческих полномочий муниципальных образований, суды должны выявлять, проводились ли при его принятии помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, и документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки.

Суд первой инстанции, признавая оспариваемый нормативный правовой акт недействующим в части оспариваемого административными истцами пункта, указал, что административным ответчиком в материалы дела не представлено экономического обоснования установленный оспариваемой нормой размер ставки арендной платы, определенного исходя из 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 организациями, осуществляющими деятельность на таком земельном участке.

То есть суд первой инстанции констатировал, что в оспариваемой части нормативный правовой акт противоречит Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582 "Об основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности", который имеет большую юридическую силу.

Судебная коллегия находит выводы суда первой инстанции правильными, основанными на нормах действующего законодательства, соответствующими установленным обстоятельствам дела.

Как правильно указано судом первой инстанции, вопреки приведенному выше правовому регулированию, административным ответчиком в материалы административного дела допустимых и достоверных доказательств наличия экономической обоснованности установленного оспариваемой нормой размера ставки арендной платы, соответствующие расчеты, документы, содержащие анализ оценочных характеристик, не представлены.

Административным ответчиком ни суду первой инстанции, ни суду апелляционной инстанции не представлено экономического обоснования, установленного оспариваемой нормой размера ставки арендной платы.

Приведенные в апелляционной жалобе аргументы о том, что оспариваемый нормативный правовой акт принят администрацией городского округа Тольятти в соответствии с требованиями законов, действовавших в период принятия оспариваемого нормативного правового акта, подлежат отклонению, поскольку данное обстоятельство не освобождало орган местного самоуправления от необходимости соблюдения принципов экономической обоснованности.

Доводы представителя административного ответчика о необоснованности ссылок на статью 39.7 ЗК РФ, которая применяется с 01 марта 2015 г., тогда как оспариваемый пункт Приложения N 1 к Положению принят до указанной даты, не могут быть учтены, поскольку нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований не могут противоречить действующим федеральным законам и подлежат приведению в соответствие с ними. При принятии оспариваемого нормативного правового акта представительный орган муниципального образования был обязан руководствоваться постановлением Правительства РФ N 582, вступившим в силу 04 августа 2009 г., что согласуется с положениями ст. 39.7 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 215 КАС РФ при принятии решения об удовлетворении административного искового заявления суд признает этот нормативный правовой акт не действующим полностью или в части со дня его принятия или иной определенной судом даты.

Суд обоснованно исходил из того, что оспариваемый пункт Приложения N 1 к Положению применялся длительное время, в соответствии с его положениями были реализованы права иных субъектов предпринимательской деятельности, организаций, физических лиц в связи с чем является основанием для признания оспариваемого пункта положения недействующим со дня вступления в законную силу решения.

Доводы апелляционной жалобы не ставят под сомнение правильность выводов суда по существу рассмотренного заявления.

Предусмотренных статьей 310 КАС РФ оснований для отмены решения суда в апелляционном порядке не усматривается.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 309 КАС РФ, судебная коллегия

определила:

решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 27 сентября 2021 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Администрации г.о. Тольятти – без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в силу со дня его принятия, может быть обжаловано в Шестой кассационный суд общей юрисдикции и в Верховный Суд Российской Федерации через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вступления в законную силу.

Мотивированное определение изготовлено 11 февраля 2022 г.

Председательствующий

Судьи