

дело № 3га-15/2025
(3га-519/2024)

Верховный суд Республики Башкортостан
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Уфа

27 марта 2025 года

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Салихова Х.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Камаловой А.Р.,
с участием прокурора отдела по обеспечению участия прокуроров в
гражданском и арбитражном процессе прокуратуры Республики
Башкортостан Полежаева И.В.,
Гарифуллиной З.А., её представителя Непомнющева С.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Гарифуллиной Зилиды
Абдулловны о признании недействующим в части со дня принятия решения
Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от
30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за
земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа
город Стерлитамак Республики Башкортостан»,

УСТАНОВИЛ:

Гарифуллина З.А. обратилась в Верховный суд Республики Башкортостан с административным исковым заявлением о признании недействующим в части со дня принятия нормативного правового акта.

Уточнив требования, Гарифуллина З.А. просит признать недействующим со дня принятия решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков в Приложении к решению Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з, п/п № 2,



наименование вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 2.1, ставка арендной платы 4 процента от кадастровой стоимости.

В обоснование требований административный истец указала, что по договору № 8-А-2016 от 25 июля 2016 года она является арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:56:060402:1243, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Кутузова, д.29.

Расчет арендной платы производится по формуле с учетом ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости.

Ставка арендной платы в отношении земельных участков для индивидуальной жилой застройки решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 24 декабря 2015 года № 3-8/40з на 2016 год установлена в размере 0,48% от кадастровой стоимости. Стоимость арендной платы в 2016 году составила 185,17 руб.

На 2017 год указанная ставка арендной платы решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 20 декабря 2016 года № 4-7/4з установлена в размере 0,58% от кадастровой стоимости. Стоимость арендной платы в 2017 году составила 4817,15 руб.

В 2018-2019 годах ставка арендной платы и кадастровая стоимость земельного участка не менялись. Размер арендной платы оставался неизменным.

Решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 20 декабря 2019 года № 4-9/32з указанная ставка арендной платы установлена в размере 0,7% от кадастровой стоимости.

Решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 24 декабря 2021 года № 5-3/19з указанная ставка арендной платы установлена в размере 0,7% от кадастровой стоимости.

Таким образом, стоимость арендной платы в 2020-2022 годах составила 6680,65 руб.

Решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з указанная ставка арендной платы установлена в размере 4% от кадастровой стоимости. Стоимость арендной платы в 2023 году составила 55882,92 руб.

В 2024 году стоимость арендной платы не изменилась.

За период с 2016 года по 2024 год кадастровая стоимость арендуемого земельного участка также существенно выросла и составила: на 05 февраля 2016 года – 830543,68 руб., на 01 января 2020 года – 954378,04 руб., на 01 января 2023 года – 1397073 руб.

За период с 2016 года по 2024 год при расчете арендной платы арендодателем учитывались как изменения кадастровой стоимости земельного участка, так и ставка арендной платы.



Установленная оспариваемым решением ставка арендной платы не имеет экономического обоснования, направлена лишь на увеличение поступлений в бюджет города.

Значительный рост ставки с 0,7% до 4% не учитывает прогнозный показатель индекса потребительских цен. Оспариваемое решение не содержит нормативных положений о предоставлении льгот землепользователям и не соответствует принципу запрета необоснованных предпочтений.

Гарифуллина З.А., её представитель Непомнющев С.С. в судебном заседании просили удовлетворить требования. Пояснили, что просят признать недействующим решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/343 в части установления ставки арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (п/п 2 Приложения к решению). Признание отсутствия в решении нормативных положений о предоставлении льгот землепользователям не является требованием, это одно из оснований иска. Оспариваемая ставка арендной платы применена к административному истцу в расчетах арендной платы за 2023 - 2024 годы. Была произведена частичная оплата аренды по этой ставке.

Представители Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, территориального отдела по городу Стерлитамаку Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан на судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

При таких обстоятельствах, на основании ст.150 КАС РФ, суд пришел к выводу о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав Гарифуллину З.А., её представителя Непомнющева С.С. заключение прокурора Полежаева И.В., полагавшего административное исковое заявление подлежащим удовлетворению, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 ст.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), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

Как следует из п.п.3 п.3 ст.39.7 ЗК РФ, определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.



Согласно п.1.2 Правил определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденных постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480, с 1 января 2021 года по 31 декабря 2025 года исчисление размера арендной платы за земельные участки по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, производится по ставкам арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, утвержденным органами местного самоуправления муниципальных районов, городских поселений и городских округов, на территории которых они расположены.

В соответствии с ч.1, ч.4 ст.7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 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, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Советом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан принято решение от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан».

Решение опубликовано на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан <http://www.sovet.sterlitamakadm.ru> 30 декабря 2022 года, в печатном издании «Стерлитамакский рабочий» № 5(19842) 14 января 2023 года.

Таким образом, решение от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з принято уполномоченным органом в рамках предоставленной компетенции, с соблюдением формы нормативного правового акта, порядка принятия, официального опубликования, и по этим основаниям не оспаривается.

В соответствии с 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.

Административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:56:060402:1243, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Кутузова, д.29, для индивидуального жилищного строительства, что подтверждается договором аренды № 8-А-2016 от 25 июля 2016 года, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Срок действия договора аренды с 25 июля 2016 года по 24 июля 2036 года.

Из расчетов арендной платы за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года, с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года, ответов территориального отдела по городу Стерлитамаку Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 30 августа 2024 года, 21 октября 2024 года следует, что арендная плата по договору аренды № 8-А-2016 от 25 июля 2016 года за 2023 год, 2024 год начислена по формуле путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на ставку арендной платы в размере 4 % на основании решения Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 02:56:060402:1243 имеет вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Сведения о правообладателе отсутствуют.

Из ответа филиала ГПК «Роскадастр» по Республике Башкортостан от 23 сентября 2024 года следует, что вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:56:060402:1243 соответствует коду (числовому обозначению) 2.1.

В п/п 2 Приложения к решению Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з установлена ставка арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка 2.1.

В соответствии с п.1 ст.39.7 ЗК РФ 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 11 мая 2004 года № 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан



осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 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. С учетом схожести правового регулирования данная позиция применяется и к вопросам установления базовых ставок арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной, государственной собственности или в отношении которой государственная собственность не разграничена.

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.

Таким образом, 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 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.

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».

Указанным нормативным правовым актом 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.

Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан представлен отчет ООО «Аналитик Центр» № 9558/22 от 23 декабря 2022 года «О проведении финансово-экономической экспертизы обоснования повышения ставок арендной платы по 57 видам разрешенного использования, включающей в себя анализ, разработку, расчет, финансово-экономическое обоснование величины ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории городского округа город Стерлитамак».

Однако содержание данного отчета не позволяет сделать вывод об экономической обоснованности оспариваемой ставки арендной платы, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

При таких обстоятельствах, для установления, является ли экономически обоснованной, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, оспариваемая ставка арендной платы, определением суда от 17 октября 2024 года назначена судебная экспертиза, затем определением суда от 19 декабря 2024 года назначена дополнительная судебная экспертиза, производство которых поручено ООО Экспертная организация «Объект».

Однако эксперт ООО Экспертная организация «Объект» не ответил на поставленный судом вопрос.

В связи с этим, определением суда от 16 января 2025 года назначена повторная судебная экспертиза, производство которой поручено ООО «Бюро права и оценки».

Согласно заключению эксперта ООО «Бюро права и оценки» № 02-25ВС от 03 марта 2025 года, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, установленная решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» ставка арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (п/п 2 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 2.1) не является экономически обоснованной. Диапазон возможной арендной ставки находится в интервале от 0,4 до 1,06%, наиболее применимый коэффициент, по мнению эксперта, — 0,7% от кадастровой стоимости.



Суд, оценивая доказательства, представленные по настоящему делу, приходит к выводу, что заключение эксперта ООО «Бюро права и оценки» № 02-25BC от 03 марта 2025 года является достоверным, допустимым, относимым и достаточным, подготовлено квалифицированным экспертом, компетенция эксперта проверена судом, эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, выводы эксперта основаны на профессиональных знаниях.

Лицами, участвующими в деле, каких-либо обоснованных доводов, позволяющих подвергать сомнению указанное заключение повторной судебной экспертизы, не приведено, доказательств в опровержение данного заключения не представлено.

Таким образом, решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (п/п 2 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 2.1) не соответствует иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку возлагает обязанность по уплате арендной платы за земельный участок в большем размере.

В соответствии с п.1 ч.2 ст.215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение 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.

С учетом изложенного, административное исковое заявление подлежит удовлетворению, решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (п/п 2 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 2.1) подлежит признанию недействующим.



В пункте 4 решения от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з указано, что данное решение вступает в силу с 01 января 2023 года.

При таких обстоятельствах, указанное решение в оспариваемой части подлежит признанию недействующим с 01 января 2023 года.

Руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Гарифуллиной Зилиды Абдулловны удовлетворить.

Решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы в размере 4 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (п/п 2 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 2.1) признать недействующим с 01 января 2023 года.

Сообщение о настоящем решении суда в течение месяца со дня вступления его в законную силу подлежит размещению на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан <http://www.sovet.sterlitamakadm.ru>.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Верховного суда
Республики Башкортостан



Салихов Х.А.

Мотивированное решение суда составлено 01 апреля 2025 года.



