

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

29 ноября 2024 года г. Симферополь

Верховный Суд Республики Крым в составе:

судьи Верховного Суда Республики Крым Колоцей М.В.,

при секретаре ФИО4,

с участием:

представителя административного истца ФИО2 ФИО5,

прокурора ФИО6,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ФИО2 к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым об оспаривании в части решения 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 2 созыва от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым»,

установил:

решением 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва от ДД.ММ.ГГГГ № утверждён Порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (далее решение от ДД.ММ.ГГГГ №, Порядок).

ФИО2 обратилась в Верховный Суд Республики Крым с административным исковым заявлением к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым, в котором, с учётом письменного уточнения (том 1 л.д. 60-69), просит признать не действующим со дня принятия оспариваемого нормативного правового акта Приложение к Порядку определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённого решением 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 2 созыва от ДД.ММ.ГГГГ №, в части установления размера ставок арендной платы в размере 11,01 % для земель с видом разрешённого использования «предпринимательство» код 4.0 и в размере 7,72 % для земель с видом разрешённого использования «склады» код 6.9, как противоречащее Земельному кодексу Российской Федерации и постановлению Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

В обоснование доводов административного искового заявления указано, что ФИО2 с ДД.ММ.ГГГГ является собственником объекта недвижимого имущества - складских помещений, расположенных на земельном участке, кадастровый №, по адресу: <адрес>. Складские помещения используются по их прямому назначению — складское хранение продовольственных товаров. При обращении в Департамент имущественных и земельных отношений Администрации <адрес> Республики Крым для заключения договора аренды земельного участка, ФИО2 был направлен ответ с проектом договора аренды земельного участка, в котором вид его разрешённого использования указан - «предпринимательство» (код 4.0). Административный истец полагает, что вид разрешённого использования земельного участка в проекте договора указан ошибочно, противоречит назначению имущества (складские помещения) и первоначальному договору аренды земли, заключённому с предыдущим собственником, а также документам территориального планирования и градостроительного зонирования. Согласно приложению к договору расчёт размера арендной платы за период с ДД.ММ.ГГГГ был произведён исходя из ставки арендной платы 11,01 % от кадастровой стоимости земельного участка с видом разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0). По мнению административного истца, арендодатель применил положения Порядка, утверждённого решением от ДД.ММ.ГГГГ №, без надлежащего финансово-экономического обоснования, без соблюдения принципа экономической обоснованности арендной платы за землю, что не соответствует части 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и постановлению Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №, нарушает её права, как арендатора земельного участка муниципальной собственности, возлагая обязанность по уплате арендных платежей в многократно завышенном размере.

В процессе производства по делу к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: Департамент финансов администрации <адрес> Республики Крым, Администрация <адрес> Республики Крым, Департамент имущественных и земельных отношений Администрацию <адрес> Республики Крым.

Определением Верховного Суда Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ прекращено производство по административному делу по административному исковому заявлению ФИО2 к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым в части требований о признании не действующим с момента принятия Приложения к Порядку определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённому решением 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва от 2ДД.ММ.ГГГГ №, в части установления ставки арендной платы в размере 7,72 % для земельных участков с видом разрешённого использования «Склады» код 6.9.

Представитель административного истца ФИО5 доводы административного искового заявления поддержала, просила удовлетворить заявленные требования в полном объёме, с учётом письменных пояснений (том 3 л.д. 29-31).

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, явку своих представителей не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом и своевременно, ходатайств об отложении рассмотрения дела не направляли. Информация о движении дела, дате, времени и месте судебного заседания размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Верховного Суда Республики Крым (<данные изъяты>).

Административным ответчиком Евпаторийским городским советом Республики Крым поданы письменные возражения, в которых представитель просит отказать в удовлетворении заявленных требований. В обоснование доводов указано, что оспариваемый в части нормативный правовой акт принят компетентным органом при соблюдении требований к форме, виду и обнародованию. При принятии оспариваемого решения Евпаторийский городской совет Республики Крым действовал в соответствии с действующим законодательством и в пределах предоставленных полномочий (том 1 л.д. 93- 101).

Заинтересованным лицом Администрацией <адрес> Республики Крым направлен письменный отзыв, в котором указано, что при разработке проекта решения Евпаторийского городского совета

Республики Крым об установлении методики расчёта арендной платы структурными подразделениями администрации было подготовлено экономическое обоснование данных коэффициентов с учётом среднестатистических величин на основании медианных значений кадастровой стоимости земельных участков соответствующего вида и размеров арендной платы по договорам аренды. Данный способ не противоречит существующей практике определения экономических показателей, в том числе общепринятым методикам расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости (том 3 л.д. 98-100).

Суд, с учётом положений пункта 5 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации считает возможным проведение судебного разбирательства в отсутствие надлежаще извещённых неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя административного истца ФИО5, заключение прокурора, участвующего в деле, ФИО6 полагавшей, что административное исковое заявление подлежит частичному удовлетворению, проверив оспариваемый нормативный правовой акт на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применён 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.

Как следует из материалов дела, административный истец обратился в суд с настоящим административным исковым заявлением 25 июля 2024 года. Исходя из положений части 6 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, срок обращения в суд не пропущен, поскольку оспариваемый в части акт является нормативным.

В соответствии с частью 7 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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 объёме.

Частью 8 названной статьи предусмотрено, что при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет: нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление; соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих: полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов; форму и вид, в которых орган, организации, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты; процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта; 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; соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Аналогичные требования указаны в пунктах 25, 28, 29, 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» (далее Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 года № 50).

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации, обеспечение законности находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Из статьи 76 Конституции Российской Федерации следует, что по вопросам совместного ведения, а также по вопросам, находящимся вне пределов ведения Российской Федерации, субъекты

Российской Федерации вправе осуществлять собственное правовое регулирование. При этом законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации, земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

В соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Кодексом 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; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В Российской Федерации признаётся и гарантируется местное самоуправление, которое в пределах своих полномочий самостоятельно (статья 12 Конституции Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 1 Закона Республики Крым от 5 июня 2014 года № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» муниципальное образование город Евпатория наделён статусом - городской округ Евпатория.

Частью 5 названной статьи установлен перечень населённых пунктов, входящих в состав городского округа Евпатория: город Евпатория; посёлок городского типа Заозерное; посёлок городского типа Мирный; посёлок городского типа Новоозерное.

Федеральный законодатель, реализуя возложенные на него Конституцией Российской Федерации полномочия, установил в Федеральном законе от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 131-ФЗ - в редакции на момент возникновения спорных правоотношений) общие правовые, территориальные и организационные принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, а также государственные гарантии его осуществления (преамбула).

Частями 1 и 4 статьи 7 названного закона установлено, что по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, указанному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Исходя из положений части 1 статьи 43 Федерального закона № 131-ФЗ в систему муниципальных правовых актов входят, в том числе, нормативные и иные правовые акты представительного органа муниципального образования.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

В силу пункта 5 части 10 статьи 35 поименованного закона в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находятся: определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности; контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения.

В соответствии со статьёй 12 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», порядок определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается: 1) Советом министров Республики Крым - в отношении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым; 2) органом местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Частями 1, 4 статьи 29 Устава муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённого решением 4 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 1 созыва от 7 ноября 2014 года № 1-4/14 (далее - Устав) предусмотрено, что Евпаторийский городской совет Республики Крым является представительным органом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым. Евпаторийский городской совет состоит из 28 депутатов, избираемых на муниципальных выборах с применением смешанной избирательной системы с закрытыми списками кандидатов (том 1 л.д. 148-156).

В силу части 1 статьи 40 Устава к исключительной компетенции Евпаторийского городского совета Республики Крым в соответствии с законодательством относятся, в том числе: установление, изменение и отмена местных налогов и сборов в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (пункт 3); определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности (пункт 5).

В соответствии с частью 1 статьи 60 Устава Евпаторийский городской совет Республики Крым по вопросам своего ведения принимает решения - правовые акты нормативного и иного характера. Решения принимаются на заседании Евпаторийского городского совета Республики Крым открытым, в том числе поимённым, или <данные изъяты> голосованием.

В силу пункта 2 части 1 статьи 45 Устава председатель Евпаторийского городского совета, в пределах полномочий, определённых частью 2 статьи 36 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», осуществляет следующие полномочия, в том числе, подписывает и обнародует в порядке, установленном настоящим Уставом, нормативные правовые акты, принятые городским советом.

Порядок опубликования (обнародования) и вступления в силу муниципальных правовых актов городского округа регламентирован статьёй 61 Устава.

Правовые акты Евпаторийского городского совета Республики Крым об установлении, изменении и отмене местных налогов и сборов вступают в силу в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (часть 2 статьи 61 Устава).

Организация деятельности Евпаторийского городского совета Республики Крым осуществляется на основании Регламента Евпаторийского городского совета Республики Крым, утверждённого решением 43 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 1 созыва от ДД.ММ.ГГГГ № (том 2 л.д. 80-183).

Из материалов административного дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ зарегистрировано право собственности ФИО2 на нежилое здание - склад, кадастровый №, площадью <данные изъяты> кв.м, и нежилое здание - склад, кадастровый №, площадью <данные изъяты> кв.м, расположенные по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 обратилась в Департамент имущественных и земельных отношений Администрации <адрес> Республики Крым с заявлением о заключении договора аренды земельного

участка с кадастровым номером № по <адрес>, в <адрес>, мотивированным тем, что ей на праве собственности принадлежат объекты недвижимого имущества (склады), расположенные на данном земельном участке. Также в заявлении содержится просьба выставить счет на оплату пользования земельным участком за истекший период с момента приобретения права собственности на здания (том 3 л.д. 101).

Согласно данным из ЕГРН, по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешённого использования - предпринимательство, находится в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (том 2 л.д. 185-199).

В материалы дела также представлен договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №-п, заключённый между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации <адрес> Республики Крым (арендодатель) и ФИО2 (арендатор), предметом которого является земельный участок, общей площадью <данные изъяты> кв.м из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешённого использования предпринимательство, код 4.0, кадастровый №, расположенный по адресу: <адрес>. На земельном участке расположены, в том числе, нежилые здания (склады), кадастровые номера № и № (том 3 л.д. 56-59).

С учётом разъяснений, содержащихся в пункте 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, суд приходит к выводу о том, что оспариваемое решение Евпаторийского городского совета Республики Крым затрагивает права и интересы административного истца.

Проверяя соблюдение требований нормативных правовых актов в части полномочий административного ответчика, формы и вида оспариваемого нормативного правового акта, процедуры его принятия, введения в действие и опубликования, судом установлено следующее.

Проект оспариваемого решения был подготовлен Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации <адрес> Республики Крым.

Согласно заключению начальника отдела юридического обеспечения Администрации <адрес> Республики Крым, по результатам проведённой антикоррупционной экспертизы коррупциогенных факторов не выявлено (том 2 л.д. 176-178).

ДД.ММ.ГГГГ проект решения направлен в прокуратуру <адрес> для проведения антикоррупционной экспертизы.

ДД.ММ.ГГГГ Контрольно-счётной палатой городского округа Евпатория Республики Крым составлено заключение № на проект оспариваемого решения (том 1 л.д. 182-183).

ДД.ММ.ГГГГ главой администрации <адрес> Республики Крым в адрес председателя Евпаторийского городского совета Республики Крым направлен проект решения «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» для включения в повестку дня очередного пленарного заседания Евпаторийского городского совета Республики Крым (том 1 л.д. 173).

К проекту данного решения приложены пояснительная записка и экономическое обоснование (том 1 л.д. 174-175, 115-136).

30 ноября 2023 года состоялась внеочередная 75 сессия Евпаторийского городского совета Республики Крым 2 созыва, на которой присутствовал 19 депутатов (том 1 л.д. 104-109).

В повестку дня внеочередной 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 2 созыва под № 9 включён вопрос об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения

земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым. За принятие данного решения проголосовали 19 депутатов, против - 0, воздержался - 0.

Таким образом, 30 ноября 2023 года Евпаторийским городским советом Республики Крым на 75 сессии 2 созыва принято решение № 2-75/9 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» (том 1 л.д. 212-213).

Согласно пункту 3 решения от 30 ноября 2023 года № 2-75/9 данное решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования) в газете муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым «Евпаторийская здравница».

Решение очередной 75 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 2 созыва от ДД.ММ.ГГГГ № размещено на официальном сайте Евпаторийского городского совета Республики Крым ДД.ММ.ГГГГ (<данные изъяты>) и опубликовано в газете «Евпаторийская здравница» спецвыпуск от ДД.ММ.ГГГГ (том 1 л.д. 229-234).

Таким образом, Верховный Суд Республики Крым приходит к выводу о том, что оспариваемое в части решение очередной 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ № принято уполномоченным представительным органом местного самоуправления муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в пределах его компетенции, с соблюдением процедур его принятия, официального опубликования, что не ставится под сомнение административным истцом.

В пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 года № 50 разъяснено, что если судом будет установлено, что оспариваемый акт принят в пределах полномочий органа или должностного лица с соблюдением требований законодательства к форме нормативного правового акта, порядку принятия и введения его в действие, суду следует проверить, соответствует ли содержание акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Согласно пункту 2.1 Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённого решением 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от 30 ноября 2023 года № 2-75/9 (далее Порядок 2-75/9), размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, определяется по формуле:

$АП = КС * С * К$ , где:

АП - годовой размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

С - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно Приложению к настоящему Порядку;

К - коэффициент индексации соответствующих платежей.

В Приложении к Порядку «Ставки арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка)» определены размеры соответствующих ставок арендой платы, исходя из вида разрешённого использования земельных участков, в том числе, в строке 76 указано, что размер ставки арендной платы составляет 11,01% от кадастровой стоимости для земельных участков с видом

разрешённого использования «Предпринимательство» и кодом вида разрешённого использования земельного участка 4.0. (том 1 л.д. 223-228).

Как определено в пункте 4 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

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 (пункт 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (далее - Постановление № 582), утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Данное постановление 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 размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

К числу основных принципов, установленных Постановлением № 582, относится принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учётом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешённого использования, а также с учётом 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 указанного принципа, соответствующий орган местного самоуправления обязан определять арендную плату 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 в конкретной зоне.

Соблюдением указанного принципа является достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 28 февраля 2017 года № 424-0 указал, что 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 её 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 определённому уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

При принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должен проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путём представления соответствующих расчётов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Суд, изучив расчёты размеров арендной платы, предоставленные в материалы дела в подтверждение экономической обоснованности установленной ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от вида разрешённого использования земельного участка, приходит к выводу, что материалы административного дела не содержат надлежащих и допустимых доказательств установления экономически обоснованной ставки арендной платы в размере 11,01 % для земель с видом разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0), находящихся на территории г. Евпатория Республики Крым, поскольку фактически указанная величина установлена в целях определения размера платы за аренду земельных участков исключительно для обеспечения максимального поступления арендных платежей в бюджет муниципального образования, без принятия во внимание коммерческой привлекательности земельных участков, потребительского спроса на землю.

Предоставленные административным ответчиком документы также не подтверждают то, что определение ставки арендной платы для земель с видом разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0), находящихся на территории <адрес> Республики Крым, установленной в Приложении к Порядку, утверждённому оспариваемым в части решением Евпаторийского городского совета Республики Крым 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ № , было осуществлено с соблюдением принципов, установленных Постановлением № , в результате осуществления экономической оценки территории, основанной на анализе экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности той или иной категории земель.

Материалы административного дела не содержат надлежащих и допустимых доказательств того, что при определении базовой ставки арендной платы в размере 11,01 % от кадастровой стоимости для земельных участков с видом разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0) осуществлялась оценка местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли, проводился детальный анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Предоставленные в материалы дела пояснительная записка и экономическое обоснование к проекту оспариваемого решения по своему содержанию не являются документами, подтверждающими осуществление при принятии оспариваемого в части решения соответствующих расчётов, показывающих доходность земельных участков, и не содержат доказательств полного и комплексного изучения оценочных характеристик земельных участков, их коммерческой привлекательности, вследствие чего не могут являться надлежащими доказательствами соблюдения принципа экономической обоснованности.

Евпаторийским городским советом Республики Крым не предоставлены в материалы настоящего дела соответствующие расчёты (показывающие доходность земельных участков), а также документы, содержащие многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Установление ставки арендной платы без проведения анализа и изучения экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков, в том числе, их коммерческой привлекательности, потребительского спроса на них, не свидетельствует о соблюдении административным ответчиком основных принципов, установленных Постановлением № .

Между тем экономическая обоснованность размера арендной платы предполагает учёт не только объёма планируемых поступлений в бюджет от сдачи имущества в аренду, но и анализ, оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка. Установление величины ставки арендной платы исключительно в целях компенсации бюджетных

потерь и получения дополнительных доходов противоречит принципу экономической обоснованности, поскольку не относится к числу критериев, влияющих на уровень доходности земельных участков, и не свидетельствует об обеспечении баланса частных и публичных интересов при принятии оспариваемых норм.

При таких данных, суд приходит к выводу, что нормативный правовой акт принят в оспариваемой части без соблюдения принципа экономической обоснованности арендной платы за землю, то есть, без соблюдения требований нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу, чем нарушены права административного истца, как арендатора земельного участка муниципальной собственности.

Учитывая, что одной из задач административного судопроизводства, как это закреплено в пункте 2 статьи 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и законных интересов организаций в сфере административных и иных публичных правоотношений, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований административного истца путём признания не действующим Приложения к Порядку определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённому решением 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ №, в части установления ставки арендной платы в размере 11,01 % для земельных участков с видом разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0).

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь статьей 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и учитывая разъяснения, содержащиеся в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №, а также то, что применительно к фактическим обстоятельствам настоящего дела признание нормативного правового акта не действующим с момента вступления решения суда в законную силу не приведёт к защите прав административного истца, суд полагает, что решение 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ № в оспариваемой части следует признать не действующим с момента его принятия.

В силу пункта 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в резолютивной части решения суда по административному делу об оспаривании нормативного правового акта должно содержаться указание на опубликование решения суда или сообщения о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу в официальном печатном издании органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, уполномоченной организации или должностного лица, в котором были опубликованы или должны были быть опубликованы оспоренный нормативный правовой акт или его отдельные положения.

Исходя из обстоятельств дела, суд приходит к выводу, что опубликованию подлежит сообщение о принятии судом настоящего решения на официальном сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в официальном печатном издании муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, а также на официальном Портале Правительства Республики Крым в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

На основании статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административного ответчика в пользу административного истца подлежат взысканию судебные расходы по оплате государственной пошлины при подаче административного иска в размере <данные изъяты>,00 рублей.

Руководствуясь статьями 175 - 180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Верховный Суд Республики Крым

решил:

административное исковое заявление ФИО2 удовлетворить.

Признать не действующим со дня принятия Приложение к Порядку определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденного решением 75-ой сессии 2-го созыва Евпаторийского городского совета Республики Крым от ДД.ММ.ГГГГ №, в части установления ставки арендной платы в размере 11,01% для земельных участков, отнесённых к виду разрешённого использования «Предпринимательство» (код 4.0).

Взыскать с Евпаторийского городского совета Республики Крым в пользу ФИО2 судебные расходы по административному делу № по оплате госпошлины в размере <данные изъяты> рублей.

Сообщение о принятии судом настоящего решения подлежит опубликованию на официальном сайте Евпаторийского городского совета Республики Крым и в официальном печатном издании Евпаторийского городского совета Республики Крым в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Третий апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Верховного Суда

Республики Крым М.В. Колоцей

В окончательной форме решение суда принято 13 декабря 2024 года.

Судья Верховного Суда

Республики Крым М.В. Колоцей