

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Симферополь Дело № 2а-49/2025

13.03.2025 года

Верховный Суд Республики Крым в составе:

судьи Верховного Суда Республики Крым Яковлева С.В.

при секретаре Колесник Е.А.,

при участии представителя Шарунова Сергея Сергеевича Кравчук В.Б., прокурора отдела прокуратуры Республики Крым Бойко Д.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное исковое заявление Шарунова Сергея Сергеевича к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым, заинтересованные лица Администрация г.Евпатория Республики Крым, Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г.Евпатория Республики Крым о признании нормативного правового акта недействующим в части, выслушав представителя Шарунова Сергея Сергеевича, изучив позицию прокурора,

УСТАНОВИЛ

Шарунов Сергей Сергеевич (далее истец) обратился с административным иском к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым (далее Совет), в котором просит признать недействующим со дня принятия 26.12.2023 года, предусмотренный п.2.1, Порядок определения размера арендной платы, земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденный решением Евпаторийского городского совета 26.12.2022 года № 2-63/12, в части применения экономически необоснованной переменной ставки арендной платы в размере 9,49 % (С) для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», признать недействующей с 26.12.2023 года, в части примененную переменную ставку «С» арендной платы, установленную в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере 9,49% (С), указанную в столбце 4, порядковый номер 80, вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», код ВРИ 4,7, Приложения «Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка» к Порядку определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденному решением Евпаторийского городского совета от 26.12.2022 года № 2-63/12 как экономически необоснованной и не соответствующей нормам законодательства Российской Федерации, которые имеют большую юридическую силу, а именно «Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», «Правилам определения размера арендной платы за земельные участки», приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 года №710.

Определением от 27.01.2025 года указанное административное исковое заявление принято к производству Верховного Суда Республики Крым.

В адрес Верховного Суда республики Крым 03.02.2025 года поступило ходатайство Совета о привлечении к участию в деле в качестве заинтересованных лиц Администрации г.Евпатория Республики Крым, Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г.Евпатория Республики Крым.

Определением от 06.02.2025 года привлечены к участию в деле в качестве заинтересованных лиц Администрация г.Евпатория Республики Крым (далее Администрация), Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г.Евпатория Республики Крым (далее Департамент).

В адрес Верховного Суда Республики Крым 07.02.2025 года поступили письменные возражения Совета, от представителя истца поступило ходатайство о приобщении к материалам дела документов, 14.02.2025 года от него также поступило заявление об исправлении опечатки в просительной части административного искового заявления, согласно которому истец просит признать недействующим со дня принятия 26.12.2022 года, предусмотренный п.2.1 Порядок определения размера арендной платы, земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденный решением Евпаторийского городского совета 26.12.2022 года № 2-63/12, в части применения экономически необоснованной переменной ставки арендной платы в размере 9,49 % (С) для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», признать недействующей, с 26.12.2022 года в части примененную переменную ставку «С» арендной платы, установленную в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере 9,49 (С), указанную в столбце 4, порядковый номер 80, вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», код ВРИ 4,7, Приложения «Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка» к Порядку определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденному решением Евпаторийского городского совета от 26.12.2022 года №2-63/12 как экономически необоснованной и не соответствующей нормам законодательства Российской Федерации, которые имеют большую юридическую силу, и письменные пояснения № 2, 21.02.2025 года от Совета поступило ходатайство о привлечении в качестве заинтересованных лиц Администрации и Департамента, о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Рассмотрение дела было отложено на 06.03.2025 года, истребована у УФНС России по Республике Крым информация о регистрации Общества с ограниченной ответственностью «РИМВЛАД» (ОГРН №, ИНН №, КПП №) в качестве субъекта хозяйствования.

Представитель истца 26.02.2025 года направил в Верховный Суд Республики Крым дополнительные пояснения на возражения Совета.

В адрес Верховного Суда Республики Крым 04.03.2025 года поступила информация о ликвидации 10.12.2021 года Общества с ограниченной ответственностью «РИМВЛАД» (ОГРН №, ИНН №).

В судебном заседании 06.03.2025 года представитель истца настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Рассмотрение дела было отложено на 13.03.2025 года, в адрес Совета, Администрации, Департамента направлены предоставленные представителем истца дополнительные обоснования заявленных требований.

В адрес Верховного суда Республики Крым 10.03.2025 года поступило ходатайство (заявление) об уточнении исковых требований, в соответствии с которым, руководствуясь ст. 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, представитель истца просил признать недействующим с 26.12.2022 года в части примененную переменную ставку «С» арендной платы, установленную в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере 9,49% (С), указанную в столбце 4, порядковый номер 80, вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», код ВРИ -4,7 в приложении «Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка » к Порядку определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденному решением Евпаторийского городского совета от 26.12.2022 года №2-63/12, как экономически необоснованную и не соответствующую нормам законодательства Российской Федерации, которые имеют большую юридическую силу, а именно, «Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», «Правилам определения размера арендной платы за земельные участки», приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 года №710.

В судебном заседании 13.03.2025 года представитель истца поддержал исковые требования (с учетом ходатайства).

Совет, Администрация, Департамент явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о дне и времени его проведения были извещены надлежащим образом.

В соответствии с ч. 5 ст. 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее КАС РФ) Верховный Суд Республики Крым, выслушав мнение представителя истца, прокурора, изучив ходатайства Совета, представителя истца об уточнении исковых требований, принимая во внимание, что последнее связано исключительно с уточнением заявленных требований путем их конкретизации, заблаговременно было вручено Совету, Администрации, Департаменту, которыми ходатайства об отложении судебного заседания не предоставлены, полагает возможным рассмотреть дело по имеющимся в нем материалам.

Прокурор в судебном заседании 13.03.2025 года предоставил заключение, указав на наличие оснований для удовлетворения заявленных требований (с учетом ходатайства об их уточнении).

Исследовав материалы дела, изучив доводы административного искового заявления, пояснения Совета, выслушав позицию представителя истца, заключение прокурора, Верховный Суд Республики Крым пришел к следующим выводам.

Советом на 26.12.2022 года на очередной 63 сессии II созыва принято решение № 2-63/12 «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» (далее Решение № 2-63/12), которое 28.12.2022 года размещено на официальном сайте Евпаторийского городского совета Республики Крым (<https://my-evp.ru/documents/resheniya-evpatoriyskogo-gorodskogo-soveta/>) и 30.12.2023 года опубликовано в спецвыпуске газеты «Евпаторийская здравница».

В п.2 решения указано, что оно вступает в силу с 01.01.2023 года.

Согласно п. 5 и п. 6 ч. 2 ст. 209 КАС РФ в административном исковом заявлении об оспаривании нормативного правового акта должны быть указаны сведения о том, какие права, свободы и законные интересы лица, обратившегося в суд, нарушены, а также требования о признании оспариваемого нормативного правового акта недействующим с указанием на несоответствие законодательству Российской Федерации всего нормативного правового акта или отдельных его положений.

В соответствии с п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12. 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что оспариваемым актом нарушены, нарушаются или могут быть нарушены их права, свободы и законные интересы, в том числе лица, в отношении которых применен этот акт, а также иные лица, чьи права, свободы, законные интересы затрагиваются данным актом.

Истец, обращаясь в суд с настоящим административным исковым заявлением, указывает на то, что на основании договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 23.12.2020 года № , с ним, как с лицом, имеющим во временном владении и пользовании на срок до 15.08.2024 года, земельный участок площадью 20020 кв.м., из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание, код 4.7, кадастровый № , расположенный по адресу: <адрес>, предоставленный для строительства и обслуживания мотеля (далее Земельный участок), 10.06.2021 года заключено дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 24.03.2016 года № 120-п, заключенного между Департаментом и Обществом с ограниченной ответственностью

«РИМВЛАД», ликвидированным 10.12.2021 года, в соответствии с которым изменено содержание п.21 и п.2.2. указанного договора, которые изложены в новой редакции, предусматривающей, что годовое обязательство по арендной плате за право пользования Земельным участком составляет 2740792, 93 рубля (п.2.1), размер которого может пересматриваться арендодателем – Департаментом – в одностороннем порядке, в том числе, в случае внесения изменений в нормативные правовые акты муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (п.2.2).

Кроме того в материалы дела представлена копии искового заявления Департамента, направленного в Арбитражный суд Республики Крым, по взысканию с истца задолженности по аренде за пользование Земельным участком и заявления об уточнении суммы иска по делу №А83-19342/202, находящемуся в производстве Арбитражного суда Республики Крым, оформленного Департаментом 03.12.2024года, в соответствии с которыми размер годовой арендной платы за пользования Земельным участком с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года рассчитан на основании положений Решения №2-63/12.

Изучив указанные обстоятельства, Верховный Суд Республики Крым пришел к выводу о том, что нашел подтверждение тот факт, что истец является участником правоотношений, урегулированных Решением №2-63/12.

В соответствии с ч. 8 ст. 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет, в том числе, соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов, форму и вид, в которых орган, организация, 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 закреплены в пунктах 28-31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12. 2018 года № 50 « О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами».

Согласно ст. 12 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление.

Как установлено ст. 130 Конституции Российской Федерации, местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения.

Общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, установлены Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее Закон №131-ФЗ).

П. 3 ч. 1 ст. 14 и ч. 1 ст. 7 Закона №131-ФЗ установлено, что владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения, относится к вопросам местного значения, по которым принимаются муниципальные правовые акты.

П. 5 ч.10 ст. 35 Закона №131-ФЗ определена исключительная компетенция представительного органа муниципального образования, к которой относится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Как следует из подпункта 3 п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ), если иное не установлено данным Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствии со ст. 12 Закона Республики Крым от 15.01.2015 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 органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Частями 1, 4 ст. 29, ч.1 ст.40 Устава муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённого решением 4 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым 1 созыва от 07.11. 2014 года № 1-4/14 (далее Устав) предусмотрено, что Совет является представительным органом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, состоящим из 28 депутатов, избираемых на муниципальных выборах с применением смешанной избирательной системы с закрытыми списками кандидатов, к исключительной компетенции которого относится, в том числе, определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности (п. 5).

Главой Администрации 21.12.2022 года в адрес председателя Совета 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 Совета с приложением пояснительной записки и экономического обоснования.

В повестку дня 63 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва, состоявшейся 26.12.2022 года, под № 13 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 которого проголосовали 17 депутатов, против – 3, воздержался - 1.

Решение № 2-63/12 размещено 28.12.2022 года на официальном сайте Евпаторийского городского совета Республики Крым, а 01.01.2023года опубликовано в газете «Евпаторийская здравница».

Изучив указанные обстоятельства, исследовав материалы дела, Верховный Суд Республики Крым приходит к выводу, что Решение № 2-63/12 принято полномочным 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 истцом.

В п. 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» установлено, 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.

Как указано выше, Решением № 2-63/12 утвержден 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 Порядок), в п.2.1 которого установлено, что размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, определяется в процентном отношении от кадастровой

стоимости в границах населённого пункта муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в соответствии с видом разрешённого использования по формуле:

$АП = КС \times С \times К$, 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 80 указано, что размер ставки арендной платы составляет 9,49 % от кадастровой стоимости для земельных участков с видом разрешённого использования « Гостиничное обслуживание» и кодом вида разрешённого использования земельного участка 4.7.

Согласно пункту 1 ст.2 ЗК РФ земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

На основании и во исполнение данного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (п.4 ст. 2 ЗК РФ).

Согласно п.п. 3 п.1 ст.39.1 ЗК РФ 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 (п.1 ст. 39.7 ЗК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16.07.2009года (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 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.

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 этого 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 28.02.2017 года № 424-О, 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 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.

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 путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Приказом Минэкономразвития России от 29.12. 2017 года № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 582 (далее Методический указания), в разделе II которых указано, что в соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой он отнесен, 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.

В силу прямого предписания, содержащегося в **ч. 9 ст.213 КАС РФ**, Совет обязан доказать соблюдения принципов, определенных в Постановлении №582, при принятии оспариваемого в части Решения № 2-63/12.

Действуя согласно установленному п.6 ст.6 КАС РФ принципу непосредственности судебного разбирательства, обязывающему суд при рассмотрении административного дела непосредственно исследовать все доказательства по административному делу, Верховный Суд Республики Крым в ходе осуществления производства по настоящему административному делу определениями от 27.01.2025 года и от 06.02.2025 года истребовал у Совета, в том числе, доказательства соблюдения принципов, установленных в Постановлении № 582, при принятии оспариваемого в части нормативного правового акта.

В адрес Верховного Суда Республики Крым 07.02.2025 года поступил подготовленный Советом отзыв, в котором указано, что при принятии Решения №2-63/12 в оспариваемой части был соблюден принцип экономической обоснованности установления размеров ставки арендных платежей.

В качестве доказательств соблюдения положений Постановления № 582 Советом были предоставлены копии Экономического обоснования ставок арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков в разрезе видов разрешенного использования, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, подготовленного Администрацией при разработке проекта Решения № 2-63/12, а также пояснительной записки к проекту этого нормативного правового акта.

Изучив содержание указанных документов, Верховный Суд Республики Крым установил, что они не содержат расчетов доходности земельных участков, основанных на многофакторном анализе их оценочных характеристик.

Указанные документы не содержат доказательств того, что размер ставки арендной платы для земельных участков, отнесенных к виду разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» с кодом вида разрешенного использования 4.7, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, рассчитан с учетом коммерческой привлекательности таких земельных участков, потребительского спроса на них, при осуществлении оценки их местоположения, градостроительной ценности, с проведением анализа экономических факторов, влияющих на уровень доходности таких земель.

Определение размера ставки арендной платы исключительно в целях компенсации бюджетных потерь и получения дополнительных доходов, по мнению Верховного Суда Республики Крым, противоречит принципу экономической обоснованности, установленному в Постановлении № 582, поскольку такой подход к определению этого показателя не связан с определением уровня доходности земельных участков, и не свидетельствует об обеспечении баланса частных и публичных интересов при принятии Решения № 2-63/12 в оспариваемой части.

Предоставленные Советом, Администрацией и Департаментом доказательства не являются документами, подтверждающими осуществление расчета ставки арендной платы, основанного на изучении не только местоположения земельных участков, но и их доходности и не содержат сведений о проведении полного и разностороннего анализа характеристик земельных участков, их коммерческой привлекательности.

В материалы дела не предоставлены доказательства того, что определение ставка арендной платы в размере 9,49 % от кадастровой стоимости для земельных участков, отнесенных к виду разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» с кодом вида разрешенного использования 4.7, находящихся на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, было осуществлено в соблюдении принципов, установленных Постановлением № 582, в результате осуществления экономической оценки территории, основанной на изучении экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности той или иной категории земель.

При таких обстоятельствах Верховный Суд Республики Крым приходит к выводу, что имеются основания для удовлетворения заявленных требований (с учетом ходатайства).

Определяя момент, с которого Решение № 2-63/12 в оспариваемой части следует признать не действующим Верховный Суд Республики Крым исходит из следующего.

Советом предоставлена копия решения 75 сессии II созыва от 30.11.2023 года № 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», согласно п. 2 которого, признано утратившим силу Решение № 2-63/12.

Истец, обращаясь в суд с настоящим административным заявлением, указывает на то, что Департамент направил в Арбитражный суд Республики Крым исковое заявление по взысканию с него задолженности по аренде за пользование Земельным участком, а также заявления об уточнении суммы иска по делу № А83-19342/202, находящемуся в производстве Арбитражного суда Республики

Крым, в соответствии с которыми размер годовой арендной платы за пользования Земельным участком с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года рассчитан на основании положений Решения №2-63/12.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь ст.215 КАС РФ, учитывая разъяснения, содержащиеся в п.38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», Верховный Суд Республики Крым, приходит к выводу, что в оспариваемой части Решение № 2-63/12 подлежит признанию не действующим с момента его принятия.

Руководствуясь ст.ст. 111, 175-180, 215, 295, 296 КАС РФ, Верховный Суд Республики Крым,

Р Е Ш И Л

Административное исковое заявление Шарунова Сергея Сергеевича к Евпаторийскому городскому совету Республики Крым, заинтересованные лица Администрация г.Евпатория Республики Крым, Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г.Евпатория Республики Крым о признании нормативного правового акта недействующим в части 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, утверждённого решением 63 сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва от 26.12.2022 года № 2-63/12, в части установления ставки арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка) в размере 9,49 % для земельных участков, отнесенных к виду разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» с кодом вида разрешенного использования 4.7 (строка 80).

Взыскать с Евпаторийского городского совета Республики Крым (297408 <адрес>) в пользу Шарунова Сергея Сергеевича (297412, <адрес>, ИНН №) судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 4000 (четырёх тысяч) рублей.

Обязать Евпаторийский городской совет Республики Крым опубликовать в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу сообщение о его принятии 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.

Решение суда может быть обжаловано и опротестовано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья подпись С.В. Яковлев

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>