

ВТОРОЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№66а-218/2022

Санкт-Петербург

25 февраля 2022 года

Судебная коллегия по административным делам Второго
апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Морозковой Е.Е.

судей Вдовиченко С.В. и Семеновой И.А.,

при секретаре Гринь Н.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-733/2021 по административному иску Юдина Александра Евгеньевича о признании недействующим в части приказа министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 26 декабря 2020г. №4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» по апелляционной жалобе Юдина А.Е. на решение Свердловского областного суда от 29 октября 2021г., которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Морозковой Е.Е., объяснения представителя министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Никитина А.А., заключение прокурора второго отдела Управления по обеспечению участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессе Генеральной прокуратуры Российской Федерации Капсамун И.С., полагавшей, что решение суда подлежит отмене, судебная коллегия по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

26 декабря 2020г. министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области принят приказ №4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные

на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (далее-приказ №4365).

Приказом №4365 утверждены ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в муниципальных образований Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов в виде приложенных к приказу таблиц.

В частности, приказом №4365 утверждены ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов (в виде таблицы).

Согласно пункту 99 приложения в виде таблицы под наименованием «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» ставка арендной платы для вида разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность» (код вида разрешенного использования 6.0) установлена в размере 6, 68 %.

Пунктом 111 приложения в виде таблицы под наименованием «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» (далее-Таблица) ставка арендной платы для вида разрешенного использования земельного участка «склады» (код вида разрешенного использования 6.9) установлена в размере 6, 68 %.

Приказом министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 20.04.2021г. №1219 в приказ №4365 внесены изменения и дополнения.

Названные приказы министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области опубликованы и являются действующими.

Юдин А.Е. обратился в суд с административным иском, в котором просил признать недействующим с 01 января 2021г. приказ министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 26.12.2020г. №4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (в действующей редакции) в части

определения ставок арендной платы за участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и за участки, собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов, отнесенные к категории видов разрешенного использования «производственная деятельность», в размере 6, 68 % (пункт 99 Таблицы) и отнесенные к категории видов разрешенного использования «склады» в размере 6, 68 % (пункт 111 Таблицы).

В обоснование указал, что является фактическим пользователем земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100211:79, на котором расположены принадлежащие ему здания. В связи с чем, обязан оплачивать фактическое пользование земельным участком исходя из размера арендной платы. Из формулы, содержащейся в Положении о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, утвержденном постановлением правительства Свердловской области от 20.02.2020г. №82-ПП, следует, что размер арендной платы рассчитывается с учетом показателя СтАП-ставки арендной платы.

Проанализировав представленный ему расчет размера арендной платы, сделал вывод о том, что причиной увеличения арендной ставки в 6 раз стало принятие министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области оспариваемого приказа №4365. При этом в результате государственной кадастровой оценки земель в 2020г. кадастровая стоимость земельного участка уменьшилась.

Полагал, что приказ №4365 принят с нарушением ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. №582, а именно с нарушением принципов экономической обоснованности, предсказуемости расчета размера арендной платы, запрета необоснованных предпочтений.

В результате, нарушены его права как фактического пользователя земельного участка.

Определением Свердловского областного суда от 29 октября 2021 г. производство по административному иску Юдина А.Е. о признании недействующим приказа №4365 в части определения ставок арендной платы за участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и за участки, собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов, отнесенные к категории видов разрешенного использования «склады» в размере 6, 68 % (пункт 111 Таблицы), прекращено.

Решением Свердловского областного суда от 29 октября 2021г. в удовлетворении административного иска Юдина А.Е. отказано.

В апелляционной жалобе Юдин А.Е. просит решение суда отменить и принять по делу новое решение. Административный истец считает, что административным ответчиком не доказано соблюдение принципа экономической обоснованности при принятии оспариваемого нормативного правового акта, представленный в ходе судебного разбирательства документ экономического обоснования не содержит. Документы, представленные свидетелем, не могут быть признаны относимыми и допустимыми доказательствами.

Судом допущено неправильное применение норм материального права, а именно дано неверно толкование постановлению Правительства РФ от 16.07.2009г. №582, из которого не следует, что возможно установление ставки в одном и том же размере в отношении земельных участков с различными видами использования, только лишь на том основании, что они расположены в пределах одной территориальной зоны.

Не согласен административный истец и с толкованием судом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412, проиллюстрировав свою позицию ссылками на конкретные размеры арендных ставок в отношении земельных участков, относящихся к видам разрешенного использования с кодами 6.0-6.12, и отметив различные размеры арендных ставок в отношении земельных участков, относящихся к различным видам разрешенного использования (за исключением ставок по арендной плате в отношении земельных участков, относящихся к видам разрешенного использования с кодами 6.0 и 6.9).

Административный истец отметил, что просил признать недействующим приказ №4365 (в оспариваемой части) с 01.01.2021г. исходя из п.п.1 п.2 ст.215 КАС РФ.

Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, а также прокурором, участвующим в деле, представлены возражения относительно доводов апелляционной жалобы.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел административное дело в соответствии с частью 1 статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражения на нее, заслушав явившихся лиц, судебная коллегия по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

При рассмотрении дела суд пришел к выводу о том, что приказ №4365 принят уполномоченным органом власти с соблюдением установленной процедуры и в рамках предоставленных полномочий, официально опубликован. Суд установил, что при принятии оспариваемого приказа

№4365 административным ответчиком соблюдены принципы, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. №582.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса 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.

В силу Устава Свердловской области и ст.1 областного закона от 04.11.1995г. №31-ОЗ «О правительстве Свердловской области» правительство Свердловской области является высшим постоянно действующим исполнительным органом государственной власти Свердловской области.

Постановлением правительства Свердловской области от 20.02.2020г. №82-ПП утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов (далее-Порядок).

Пункт 4 Порядка содержит общую формулу расчета годового размера арендной платы, согласно которой определяется годовой размер арендной платы за земельные участки:

$$AP = \frac{AB \times \text{СтАП} \times \text{ПК} \times \text{КР}}{100} \quad \text{где}$$

АП - годовой размер арендной платы (рублей);

AB - арендная база (рублей), значение которой определяется в соответствии с пунктом 4 настоящего порядка;

Д - размер доли принадлежащих арендатору объектов недвижимого имущества, расположенных на неделимом земельном участке, к общей площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, который определяется как частное от деления площади объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности или пользовании арендатора, и общей площади всех объектов недвижимого имущества, находящихся на земельном участке;

СтАП - ставка арендной платы за земельные участки;

ПК - понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц;
КР - коэффициент развития.

Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов (СтАП) утверждены оспариваемым приказом №4365.

В силу положений постановления правительства Свердловской области от 02.07.2015г. №561-ПП министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области является областным исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на принятие решений о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и утверждении результатов определения кадастровой стоимости таких объектов.

Приказом министерства по управлению государственным имуществом от 10.07.2020г. №193 государственному бюджетному учреждению Свердловской области "Центр государственной кадастровой оценки" (далее-ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки») было предписано в 2020 году определить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов.

На основании поименованного приказа в 2020 г. ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки» составлено «Экономическое обоснование ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (далее-Экономическое обоснование).

Во исполнение закона Свердловской области от 14.07.2014г. №74-ОЗ «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизе нормативных правовых актов Свердловской области и муниципальных нормативных правовых актов», постановления правительства Свердловской области от 26.11.2014г. №1051-ПП «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Свердловской области и экспертизы нормативных правовых актов Свердловской области» проект оспариваемого приказа №4365 прошел процедуру оценки регулирующего воздействия.

В соответствии с приведенным правовым регулированием подготовлены и размещены министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области на официальном сайте

в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» следующие документы:

- заключение об оценке регулирующего воздействия проект нормативного правового акта Свердловской области;
- сводки предложений, поступившие от участников публичных консультаций по проекту нормативного правового акта;
- итоговая редакция проекта нормативного правового акта;
- информация об учете или о причинах отклонения предложений;
- протокол согласительного совещания.

Согласно пунктам 25, 26 постановления правительства Свердловской области от 26.07.2012г. №824-ПП «Об утверждении Положения, структуры и предельного лимита штатной численности и фонда по должностям окладам в месяц министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области», пункта 4 Указа губернатора Свердловской области от 18.09.2017г. №484-УГ «О членах правительства Свердловской области» оспариваемый приказ №4365 подписан уполномоченным должностным лицом.

На основании п.1 ст.97 областного закона от 10.03.1999г. №4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области» оспариваемый приказ №4365 опубликован на официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области (www.pravo.gov66.ru) и вступил в силу 01.01.2021г.

Таким образом, оспариваемый приказ №4365 принят уполномоченным органом власти по установленной процедуре, опубликован в официальном порядке, вступил в силу и является действующим.

Юдин А.Е. является собственником объектов недвижимости –нежилых зданий с кадастровыми номерами 66:45:0100211:137, 66:45:0100211:138, 66:45:0100211:184, 66:45:0100211:185, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 66:45:0100211:79, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «для размещения производственных зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул. Заводской проезд, 9.

На рассмотрении арбитражного суда Свердловской области находится арбитражное дело по иску комитета по управлению имуществом Каменск-Уральского городского округа к индивидуальному предпринимателю Юдину А.Е. о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком с кадастровым номером 66:45:0100211:79 за период с 01.09.2020 по 31.03.2021г. в размере 234 805, 25 руб., рассчитанного исходя из величины ставки арендной платы «6,68%» вида разрешенного использования «производственная деятельность».

Таким образом, Юдин А.Е. является субъектом отношений, которые регулирует оспариваемая им норма приказа №4365 и в соответствии с ч.1 ст.208 КАС РФ он вправе оспорить приказ №4365 в указанной части в порядке главы 21 КАС РФ.

Как следует из апелляционной жалобы Юдина А.Е. им не оспариваются выводы суда первой инстанции относительно соблюдения административным ответчиком принципов предсказуемости расчета размера арендной платы, запрета необоснованных предпочтений при принятии оспариваемого приказа №4365.

Однако, административный истец как в административном иске, так и в апелляционной жалобе указал, что при принятии оспариваемого приказа №4365 не соблюден принцип экономической обоснованности.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что при установлении ставки арендной платы принцип экономической обоснованности административным ответчиком соблюден.

С указанным выводом суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее- Постановление №582), которое 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.

Одним из принципов определения арендной платы Постановление N 582 указывает 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.

В пункте 4 Методических указаний по применению Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. №582, утвержденным министерством экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017г. №710, разъяснено, что при

установлении ставки арендной платы (в целях применения принципа экономической обоснованности) рекомендуется, в том числе учитывать:

- положения документов, определяющих целевое назначение земельного участка;
- наличие или отсутствие ограничений прав, установленных в отношении земельного участка (например, запреты и ограничения, связанные с установлением охранных и защитных зон);
- возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка;
- необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке;
- наличие права арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам (например, право на предоставление земельного участка в субаренду, передачу его в залог влияет на увеличение размера арендной платы);
- субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке;
- обстоятельства, имеющие значение для развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 28 февраля 2017 г. N 424-О, государственным органам и органам местного самоуправления надлежит руководствоваться принципом экономической обоснованности при установлении ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимо обеспечить эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

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 (такое толкование приведенных норм соответствует правовым позициям, отраженных в Апелляционных определениях Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.08.2019г. №16-АПА19-10, от 21.11.2019г. №57-АПА19-9).

Представленное административным ответчиком Экономическое обоснование содержит: описание финансово-экономического обоснования проектов нормативных правовых актов, анализ рыночных данных о ценах аукционов с объектами недвижимости на рынке земельных участков Свердловской области (анализ динамики цен аукционов и структуры аукционов в разрезе предметов торгов и видов использования), анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости на рынке земельных участков.

В главе №5 «Расчетная глава» приведено описание и обоснование методологического подхода к определению ставок. Расчет ставок арендной платы осуществляется в следующем порядке:

- 1)Обработка массива данных по земельным участкам, находящимся в государственной собственности Свердловской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Свердловской области и предоставленных в аренду без торгов по видам разрешенного использования, установленного по документу, в соответствии с данными перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
 - 2)анализ действующих и планируемых арендных ставок, предложенных органами местного самоуправления Свердловской области;
 - 3)расчет базовой арендной ставки методом прямой капитализации для сегментов рынка;
 - 4)в рамках определения Ставок, расчет интеграционных коэффициентов (коэффициент, учитывающий экономическое состояние муниципального образования, в котором располагается земельный участок; коэффициент, учитывающий отраслевое использование земельного участка; коэффициент, учитывающий локальное местоположение земельного участка);
 - 5)расчет итоговой арендной ставки для каждого кода вида использования;
 - 6)согласование результатов (глава 5.1 Экономического обоснования).
- Результаты расчета базовой арендной ставки на основе анализа предложений органов местного самоуправления Свердловской области представлены в приложении 3-1 (глава 5.2.1 Экономического обоснования). В главе 5.2.2, названном как «Расчет базовой арендной ставки методом прямой капитализации» приведены формулы расчета базовой ставки для аренды земли, ставки капитализации.

Для согласования результатов применен метод получения средневзвешенных величин. Для расчета весовых коэффициентов и

согласования результатов использован метод анализа иерархий. Итоги согласования результатов, полученных при расчете базовой арендной ставки в рамках обоих методов приведены в приложении 3-2 (глава 5.2.3 Экономического обоснования).

Определение рангов муниципальных образований Свердловской области произведено с учетом отдельных показателей социально-экономического развития в январе-декабря 2019г. В главе представлены формулы, на основании которых рассчитаны: коэффициент, отражающий участие муниципального образования в экономической деятельности Свердловской области, и коэффициент, учитывающий расположение земельного участка в муниципальном образовании. Итоговые результаты по определению группы муниципальных образований с определенным Кмо представлены в приложении 1-2 (глава 5.2.4 Экономического обоснования).

Формула, в соответствии с которой произведен расчет коэффициента, учитывающего отраслевое использование земельного участка (Котр), приведена в главе 5.2.5 Экономического обоснования. Результаты определения Котр для каждого муниципального образования представлены в приложении 4-2 к Экономическому обоснованию.

В главе 5.2.6 Экономического обоснования указаны формулы расчета итоговой арендной ставки (СтаП п). Результаты определения итоговой арендной ставки для каждого вида использования в соответствии с Классификатором в каждом муниципальном образовании приведены в приложении 5-1.

В главе №6 «Заключительная глава» Экономического обоснования указаны результаты определения базовой арендной ставки в виде таблицы №20 с разбивкой по видам разрешенного использования (рассчитанные на основе предложений органов местного самоуправления Свердловской области и в соответствии с методом прямой капитализации).

В главе №7 Экономического обоснования приведен пример расчета ставки арендной платы.

Глава №8 Экономического обоснования содержит анализ замечаний к проекту Обоснования.

К Экономическому обоснованию приложены:

- итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – декабре 2019г. (приложение 1-1);
- таблица рангов по каждому параметру социально-экономического развития (приложение 1-2);
- реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих сведения о предложенных арендных ставках для видов разрешенного использования в соответствии с Классификатором (приложение 2-1);
- результаты расчета базовой арендной ставки на основе предложений органов местного самоуправления Свердловской области (приложение 3-1);

-результаты согласования базовых арендных ставок, полученных на основе предложений органов местного самоуправления и методом прямой капитализации (приложение 3-2);

-уровни заработной платы в муниципальных образованиях Свердловской области (приложение 4-1);

-результаты определения Котр (приложение 4-2);

-реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих предложения и замечания по арендным ставкам (приложение 7-1);

-реквизиты писем органов местного самоуправления, содержащих повторные предложения по установлению значений ставок арендной платы с приложением сведений о размерах действующих арендных платежей за земельные участки (приложение 7-2).

Из представленного Экономического обоснования следует, что базовая арендная ставка, рассчитанная методом прямой капитализации (R) /с учетом которой рассчитывается итоговая арендная ставка СтаПп/, определяется исходя из стоимости объекта (S) и чистого операционного дохода, основанного на доходах от аренды объекта (P). В данной части отмечено, что ставка капитализации может приниматься в качестве показателя доходности земли.

В таблице 20 Экономического обоснования указано, что базовая арендная ставка по коду вида разрешенного использования 6.0 «производственная деятельность» равна 2,44%. В приложении 3-2 к Экономическому обоснованию отражено, что по виду разрешенного использования код 6.0 «производственная деятельность»:

- базовая арендная ставка на основе предложений органов местного самоуправления Свердловской области равна- 1,77%;

-базовая арендная ставка, рассчитанная методом прямой капитализации равна- 2,63%;

-согласованная базовая арендная ставка составляет 2,44%.

Согласно приложения 1-2 к экономическому обоснованию коэффициент Кмо муниципального образования «Город Каменск-Уральский» установлен в 1,21.

Таким образом, представленное административным ответчиком Экономическое обоснование содержит анализ экономической обоснованности, описание и обоснование методического подхода к определению ставок, описание методики расчета (с указанием формул) и полученные в результате расчетов базовые арендные ставки (по видам разрешенного использования), коэффициенты.

Анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков с видом разрешенного использования «производственная деятельность» (код 6.0), в Экономическом обосновании отсутствует (за исключением анализа диапазона и структуры аукционов).

Также, Экономическое обоснование не содержит соответствующих экономических расчетов ставки арендной платы «СтаП п» в отношении

земельных участков с кодом видов разрешенного использования 6.0 «производственная деятельность» расположенных на территории Каменск-Уральского городского округа.

В дополнительных возражениях административного ответчика от 26.01.2021г. (л.д.176-182 т.1) приведен расчет итоговой арендной ставки по коду вида разрешенного использования 6.9 «склады» (6,68%).

Расчет итоговой арендной ставки по коду вида разрешенного использования 6.0 в дополнительных возражениях административного ответчика от 26.01.2021г. не представлен. В отношении размера названной итоговой арендной ставки сделана ссылка на то, что код 6.9 входит в состав кода 6.0, итоговое значение арендной ставки для кода 6.0 в соответствии с Классификатором для муниципального образования «Город Каменск-Уральский» составило 6, 68%.

Однако, какое-либо экономическое обоснование (включая соответствующие расчеты с учетом сравнения доходности земельных участков, относящихся к видам разрешенного использования с кодами 6.0 и 6.9) того, что арендная ставка для кода вида разрешенного использования 6.0 «производственная деятельность» равна арендной ставке для кода вида разрешенного использования 6.9 «склады» административным ответчиком ни в дополнительных возражениях от 26.01.2021г., ни в иных документах не представлено.

Ссылка административного ответчика на замечание уполномоченного по защите прав предпринимателей в Свердловской области и на Классификатор без анализа экономической обоснованности (с учетом доходности) не может свидетельствовать об установлении размера оспариваемой арендной ставки в пункте 99 приложения в виде таблицы «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» к приказу №4365 в соответствии с требованиями Постановления №582.

Утверждение административного ответчика о том, содержание вида разрешенного использования «производственная деятельность» код 6.0 включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.12 (то есть включает в себя и содержание вида разрешенного использования с кодом 6.9 «склады») не соответствует положениям Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412.

В названном Классификаторе отсутствует раздел с выделением группы видов разрешенного использования с кодами 6.0-6.12.

Исходя из структуры названного Классификатора виды разрешенного использования с кодами 6.0, 6.1-6.12 являются самостоятельными, виды разрешенного использования (с кодами 6.0, 6.1-6.12) не сформированы в

какие-либо группы. Соответственно, виды разрешенного использования с кодами 6.1-6.12 не являются составными частями вида разрешенного использования с кодом 6.0.

Следует отметить, что для земельных участков с кодами видов разрешенного использования 6.0, 6.1-6.12 приложения «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа» к приказу №4365 ставки арендной платы установлены в различных размерах (за исключением земельных участков с кодами видов разрешенного использования 6.0 и 6.9).

Таким образом, установление оспариваемым пунктом 99 приложения в виде таблицы под наименованием «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа» к приказу №4365 ставки арендной платы для земельных участков с видом разрешенного использования с кодом 6.0 «производственная деятельность» произведено без соблюдения принципа экономического обоснованности (с учетом доходности), что является прямым нарушением Постановления №582 и правовым основанием для признания оспариваемой нормы недействующей.

Соответственно, вывод суда первой инстанции о том, что приказ №4365 принят с соблюдением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением №582 не основан на собранных по делу доказательствах и не соответствует материалам дела.

По изложенным основаниям решение суда подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении административного иска Юдина А.Е.

В соответствии с ч.2 ст.215 КАС РФ, разъяснениями, содержащимися в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 №50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» оспариваемая региональная норма подлежит признанию недействующей с момента вступления в силу настоящего апелляционного определения.

Руководствуясь ст.ст.177, 309-311 КАС РФ, судебная коллегия по административным делам

определила:

решение Свердловского областного суда от 29 октября 2021г. отменить, принять по делу новое решение, которым административный иск Юдина Александра Евгеньевича удовлетворить.

Признать недействующим с момента вступления настоящего апелляционного определения в законную силу приказ министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 26 декабря 2020г. №4365 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (в редакции от 20.04.2021г. №1219) в части установления пунктом 99 прилагаемой таблицы под наименованием «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Каменск-Уральского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» для вида разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность» (код вида разрешенного использования земельного участка №6.0.) ставки арендной платы в размере 6,68%.

Сообщение об апелляционном определении подлежит опубликованию в течение одного месяца со дня его принятия в официальном издании министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Состоявшиеся по делу судебные акты могут быть обжалованы в кассационном порядке в Седьмой кассационный суд общей юрисдикции через суд, принявший решение по первой инстанции, в течение шести месяцев с даты вынесения настоящего апелляционного определения.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 3 марта 2022 г.

