



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 13-АПГ18-13

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

06 декабря 2018 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д., Нефедова О.Н.  
при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению Пасынковой Т.И. о признании недействующим пункта 4.6 приложения к Положению о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области, утвержденного решением Тамбовского районного Совета народных депутатов от 29 марта 2018 г. № 609 «О внесении изменений в Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области, утвержденного решением Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 30 марта 2017 г. № 488», в части по апелляционной жалобе Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области на решение Тамбовского областного суда от 25 июля 2018 г., которым заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры

Российской Федерации Русакова И.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Пасынкова Т.И. обратилась в Тамбовский областной суд с административным иском о признании недействующим пункта 4.6 приложения к Положению о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области, утвержденного решением Тамбовского районного Совета народных депутатов от 29 марта 2018 г. № 609 «О внесении изменений в Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области, утвержденного решением Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 30 марта 2017 г. № 488», в части установления для земель с видом разрешенного использования «Общественное питание», находящихся на территории Цнинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области, процента от кадастровой стоимости земельных участков в размере 44,8.

Решением Тамбовского областного суда от 25 июля 2018 г. заявление удовлетворено.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Тамбовский районный Совет народных депутатов Тамбовской области обратился в Судебную коллегия по административным делам Верховного суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, ссылаясь на неправильное применение судом норм права.

Относительно доводов, изложенных в апелляционной жалобе, прокуратурой Тамбовской области представлены возражения.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы Пасынкова Т.И., представители Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области, администрации Тамбовского района Тамбовской области, администрации Цнинского сельского совета Тамбовской области и прокуратуры Тамбовской области в судебное заседание не явились.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе, возражении на нее, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Согласно статье 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.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Решением Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 26 ноября 2009 г. № 203 утверждено Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области (далее – решение от 26 ноября 2009 г. № 203), согласно приложению к которому процент от кадастровой стоимости для земель населенных пунктов на период строительства объектов определен в размере 2.

Пунктом 2 решения Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 30 марта 2017 г. № 488 решение от 26 ноября 2009 г. № 203 признано утратившим силу, а пунктом 1 утверждено Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование предоставленных без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тамбовского района Тамбовской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Тамбовского района Тамбовской области (далее – Положение от 30 марта 2017 г. № 488).

Названным Положением предусмотрен расчет арендной платы по формуле:  $A_n = K_{ст} \times P_r$ , где:  $A_n$  – арендная плата земельного участка,  $K_{ст}$  – кадастровая стоимость земельного участка,  $P_r$  – процент, устанавливаемый органами местного самоуправления.

Пунктом 4.6 приложения к Положению от 30 марта 2017 г. № 488 для земель с видом разрешенного использования «Объекты общественного питания» установлен процент к кадастровой стоимости земельных участков в размере 110,2.

Из материалов дела следует, что 28 ноября 2017 г. между администрацией Тамбовского района Тамбовской области и Пасынковой Т.И. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования для строительства кафе.

Размер годовой арендной платы согласно пункту 3.1 указанного договора, расчетов арендной платы (приложение № 1 к договору) рассчитывается путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на процент, применяемый к кадастровой стоимости.

Пунктом 2 статьи 1 решения Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 29 марта 2018 г. № 609 в вышеуказанное Положение от 30 марта 2017 г. № 488 внесены изменения.

Согласно пункту 4.6 приложения к Положению в редакции решения от 29 марта 2018 г. № 609 для земель, расположенных на территории Цнинского сельсовета Тамбовской района Тамбовской области, с видом разрешенного использования «Объекты общественного питания» установлен процент к кадастровой стоимости земельных участков в размере 44,8.

По мнению административного истца, оспариваемое решение в части установления для земель с видом разрешенного использования «Общественное питание», находящихся на территории Цнинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области, процента от кадастровой стоимости земельных участков в размере 44,8 не отвечает принципу экономической обоснованности определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

Удовлетворяя заявление общества, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса 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.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 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».

К числу таких принципов относится, в том числе 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.

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.

Представленные в материалы дела пояснительная записка к проекту оспариваемого решения, заключение об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта и отчет № 2512-17 о проведение исследований, составленный 25 декабря 2017 г. Черемисиным, сотрудником ООО «ОПЦ «Альтаир», не содержат многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, в том числе анализ климата, экологии, рельефа местности, социально-экономического положения, функционально-планировочной структуры, финансовых результатов деятельности предприятий, тенденции развития промышленности, строительства, торговли, состояния жилищного фонда Тамбовского района Тамбовской области и отдельных сельсоветов, а также не содержат расчетов величины коэффициентов по арендной плате.

В отчете № 2512-17 не обеспечена прозрачность расчетов, нет ссылки на источники, имеющаяся формула расчета арендной платы не содержит показателей доходности земельных участков.

Текст пояснительной записки содержит краткую рецензию на вышеуказанный отчет, а также выборочный анализ динамики изменения арендной платы земельного участка. Вместе с тем содержание пояснительной записки не соответствует ни содержанию отчета, ни содержанию оспариваемого нормативного правового акта.

Поскольку иных доказательств, свидетельствующих о проведении расчета размера процента к кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Цнинского сельсовета Тамбовского района Тамбовской области и имеющих вид разрешенного использования «Объекты общественного питания», а также анализа и оценки экономических факторов, влияющих на уровень доходности указанных земельных участков в материалы дела не представлено, суд первой инстанции обоснованно признал недействующим указанное выше Положение в редакции решения Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 29 марта 2018 г. № 609 в оспариваемой части.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 309 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

**определила:**

решение Тамбовского областного суда от 25 июля 2018 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Тамбовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи