



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 10-АПА19-2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

21 марта 2019 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 индивидуального предпринимателя Втюрина В.В. о признании недействующим пункта 8 Положения о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденного решением Кировской городской Думы от 23 декабря 2013 г. № 21/11 (в редакции решения Кировской городской Думы от 26 февраля 2016 г. № 44/10) по апелляционной жалобе Кировской городской Думы на решение Кировского областного суда от 04 декабря 2018 г., которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Коробкова Е.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

индивидуальный предприниматель Втюрин В.В. (далее – ИП Втюрин В.В.), являющийся арендатором земельного участка, обратился в Кировский областной суд с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 8 Положения о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденного решением Кировской городской Думы

от 23 декабря 2013 г. № 21/11 (в редакции решения Кировской городской Думы от 26 февраля 2016 г. № 44/10).

Решением Кировского областного суда от 04 декабря 2018 г. административное исковое заявление удовлетворено.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Кировская городская Дума обратилась в Судебную коллегия по административным делам Верховного суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

Относительно доводов, изложенных в апелляционной жалобе, ИП Втюриным В.В. представлен отзыв, прокуратурой Кировской области - возражения.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы представители административного истца, Кировской городской Думы, администрации города Кирова, департамента муниципальной собственности администрации города Кирова в судебное заседание не явились.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе, отзыве и возражениях 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.

В силу подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые представлены в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Решением Кировской городской Думы от 23 декабря 2013 г. № 21/11 утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Пунктом 6 Положения установлен годовой размер арендной платы за земельные участки, указанные в пункте 1 настоящего Положения, за исключением земельных участков, предусмотренных пунктами 2, 3, 4 и 5 настоящего Положения, находящихся в муниципальной собственности, равный четырех с половиной кратному размеру земельного налога, если иное не предусмотрено законодательством.

Решением Кировской городской Думы от 26 февраля 2016 года № 44/10 Положение изложено в новой редакции, согласно пункту 8 которого размер арендной платы за земельные участки, указанные в пункте 1 настоящего Положения, за исключением земельных участков, предусмотренных пунктами 2 - 7 настоящего Положения, находящихся в муниципальной собственности,

установлен равным четырех с половиной кратному размеру земельного налога, если иное не предусмотрено законодательством.

По мнению административного истца, оспариваемая норма 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 индивидуального предпринимателя, 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.

Однако ни административным ответчиком, ни заинтересованными лицами в материалы дела не представлено экономического обоснования коэффициента в размере 4,5, определенного исходя из доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Также не отвечают данным требованиям пояснительная записка к проекту решения об утверждении Положения и представленные административным ответчиком схемы и таблицы.

Довод административного ответчика о соблюдении принципа экономической обоснованности со ссылкой на то, что размер арендной платы

рассчитывается от кадастровой стоимости участка, при установлении которой проводится многофакторный анализ доходности участка, подлежит отклонению, поскольку значение кадастровой стоимости земельного участка в формуле расчета годового размера арендной платы, установленной пунктом 8 оспариваемого Положения, является составляющей размера земельного налога, который умножается на коэффициент 4,5, значение которого в оспариваемом нормативном правовом акте установлено без проведения соответствующих расчетов, показывающих доходность земельных участков, а также в отсутствии документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельного участка.

Увеличение ставок арендной платы исключительно в целях компенсации бюджетных потерь и получения дополнительных доходов при установлении кадастровой стоимости противоречит принципу экономической обоснованности, поскольку не относится к числу критериев, влияющих на уровень доходности земельных участков.

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 Кировского областного суда от 04 декабря 2018 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу, Кировской городской Думы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

