НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 8 июля 2019 г. по делу N 3а-512/19

Нижегородский областной суд в составе председательствующего судьи Гущевой Н.В.,

при секретаре судебного заседания Н.,

с участием представителя административного истца ООО "С" Л.,

представителя административного ответчика городской Думы города Сарова С.,

представителя заинтересованного лица Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области Г.,

представителя заинтересованного лица Администрации города Сарова Ш.,

прокурора отдела прокуратуры Нижегородской области Смурова С.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "С" о признании недействующим в части решения городской Думы города Сарова от 28 ноября 2016 года N 107/6-гд,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "С" (далее также - ООО "С", Общество), являясь арендатором земельных участков с кадастровыми номерами N, N, N, N N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, N, обратилось в Нижегородский областной суд с административным исковым заявлением о признании недействующим с момента принятия пункта 6 решения городской Думы города Сарова от 28 ноября 2016 года N 107/6-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова" (далее - решение городской Думы).

Решение городской Думы опубликовано в печатном издании "Городской курьер", N 49 (1626) от 07.12.2016. В соответствии с пунктом 11 данный документ вступает в силу со дня официального опубликования, но не ранее 1 января 2017 года.

Названным пунктом (6) установлено, что в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, арендная плата определяется в размере 1,7% от их кадастровой стоимости и подлежит ежегодной индексации с учетом прогнозируемого федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год уровня инфляции.

Административный истец указал, что оспариваемое им положение нормативного правового акта в части установленного размера арендной платы (1,7%) противоречит ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации. Максимальная ставка земельного налога, предусмотренная ч. 1 ст. 394 НК РФ, составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Также, Общество считает, что установление оспариваемым пунктом Решения повышенной ставки арендной платы не соответствует принципу экономической обоснованности, указанному в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582.

Административный ответчик - городская Дума города Сарова представил на административное исковое заявление ООО "С" возражения, просит в удовлетворении требований отказать.

Заинтересованным лицом - Администрацией города Сарова представлен отзыв по делу, в соответствии с которым считает требования ООО "С" необоснованными.

Заслушав лиц, явившихся в судебное заседание, заключение прокурора отдела прокуратуры Нижегородской области Смурова С.Н., полагавшего требования ООО "С" подлежащими удовлетворению, обсудив доводы административного искового заявления, отзывов на административное исковое заявление, рассмотрев материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также - КАС РФ) с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Решением городской Думы установлены ставки арендной платы за землю.

Судом установлено, что ООО "С" являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером N, а с 18.10.2013 является арендатором 103 земельных участков в связи с их образованием из земельного участка с кадастровым номером <...>, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Следовательно, Общество является субъектом отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, и при этом полагает, что этим актом нарушены его права и законные интересы. Соответственно, является надлежащим административным истцом.

Суд приходит к выводу о том, что решение городской Думы является муниципальным правовым актом органа местного самоуправления, принято как в пределах полномочий (пп. 14 п. 2 ст. 25 Устава города Сарова, л.д. 166 т. 4), так и в соответствии с компетенцией представительного органа местного самоуправления, которым является городская Дума города Сарова (ст. 23 Устава), с соблюдением требований законодательства к форме и виду, правилам введения в действие (п. п. 5, 9 ст. 45 Устава).

По указанным основаниям решение городской Думы административным истцом не оспаривается.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) 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.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 1 статьи 39.7 Земельного кодекса).

Постановлением Правительства Российской Федерации 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 Правительства N 582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

К числу таких принципов относится, в том числе принцип экономической обоснованности, согласно которому размер арендной платы устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, 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.

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.

Из материалов дела следует, что ООО "С" (арендатор) на основании договора аренды земельного участка N 01.10-15/794 от 01.09.2011 (л.д. 34 - 42 т. 5), заключенного с Администрацией города Сарова (арендодатель), предоставлен земельный участок с кадастровым номером N, площадью <...> кв. м, расположенный в районе поймы <адрес>, категория земель - земли населенных пунктов, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (п. 1.2 договора).

Размер арендной платы в 2011 году устанавливается равным 2 руб. за 1 кв. м в год на основании отчета о рыночной оценке, в 2012 и последующие годы аренды размер арендной платы подлежит индексации с учетом прогнозируемого федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год уровнем инфляции (п. 2.2 договора).

Указанный договор был расторгнут Соглашением от 18.10.2013 (л.д. 43 - 44 т. 5) в связи с образованием из земельного участка с кадастровым номером N, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, 103 земельных участков и заключением в отношении них договоров аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 30.2 ЗК РФ.

Обязательства по договору аренды земельного участка от 01.09.2011 N 01.10-15/794 переходят в обязательства договоров, заключенных в соответствии с пунктом 5 статьи 30.2 ЗК РФ (п. 2 Соглашения).

Размер арендной платы согласно заключенным договорам аренды определялся в соответствии с решением городской Думы г. Сарова от 10.02.2011 N 03/5-гд, с изменениями, действующими в том числе на момент превышения сроков строительства (п. 2.2, п. 3.9 договоров).

Указанное решение утратило силу в связи с принятием решения городской Думы г. Сарова Нижегородской области от 25.12.2015 N 56/6-гд, которое, в свою очередь, утратило силу в связи с принятием решения городской Думы г. Сарова Нижегородской области от 28.11.2016 N 107/6-гд, оспариваемого административным истцом по настоящему делу.

В Пояснительной записке (л.д. 194 - 195 т. 4) к проекту решения городской Думы указано, что проект решения направлен на упорядочение взимания арендной платы за земельные участки на территории города Сарова, находящиеся в муниципальной собственности.

Проектом решения устанавливаются новые коэффициенты дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида разрешенного использования земельного участка (Кд), исключается применение коэффициента территории (Кт), сгруппированы виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

Также, указано на применение подхода, соответствующего принципу запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

При определении размера арендной платы за земельные участки используется кадастровая стоимость земельных участков, а при расчете коэффициентов Кд учитывался бюджетный интерес - стоимость арендной платы призвана обеспечить поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования города Сарова и арендаторов земельных участков.

Вместе с тем, соблюдение принципа экономической обоснованности городской Думой города Сарова должно доказываться путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Таким документов административным ответчиком не представлено.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу, что размер арендной платы в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, определенный в размере 1,7% от их кадастровой стоимости, установлен решением городской Думы без учета принципа экономической обоснованности, установленного постановлением Правительства N 582.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается одно из следующих решений: 1) об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты; 2) об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что административное исковое заявление ООО "С" подлежит удовлетворению: пункт 6 решения городской Думы города Сарова от 28 ноября 2016 года N 107/6-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова" подлежит признанию недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

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

На основании изложенного, и, руководствуясь ст. ст. 175 - 180, 215, 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью "С" удовлетворить.

Признать недействующим пункт 6 решения городской Думы города Сарова от 28 ноября 2016 года N 107/6-гд "Об арендной плате за землю на территории города Сарова", со дня вступления решения суда в законную силу.

Обязать административного ответчика разместить сообщение о решении суда в течение одного месяца со дня вступления его в законную силу на официальном сайте административного ответчика (www.duma-sarov.ru) и в газете "Городской курьер".

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Нижегородский областной суд.

Судья областного суда

Н.В.ГУЩЕВА

Мотивированное решение изготовлено 15 июля 2019 года.