Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

16 апреля 2018 года Самарский областной суд в составе:

председательствующего судьи Панковой М.А.,

при секретаре Матвеевой О.Ю.,

с участием прокурора Хлебниковой Е.В.,

представителя административного истца Вагапова Р.Ф.,

представителя административного ответчика Думы городского округа Тольятти Самарской области Смирновой Е.В.,

представителя заинтересованного лица Администрации городского округа Тольятти Самарской области Мубаряковой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-838/2018 по административному иску Загуменова В.Н. к Думе городского округа Тольятти Самарской области о признании недействующим в части пункта 2 приложения № 3 к решению Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.10.2008 года № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти, и предоставленных в аренду без торгов» в редакции решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 года № 1351,

У С Т А Н О В И Л :

Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти, и предоставленных в аренду без торгов» в редакции решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 № 1351, утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, применяемые при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства (приложение №3).

Нормативный правовой акт официально опубликован в газете «Городские ведомости», N 18(1985), 17.03.2017, начало его действия с момента официального опубликования.

Приложением № 3 «Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемый при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства» к вышеуказанному решению Думы городского округа Тольятти установлены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, в зависимости от видов строительства и периода использования земельного участка.

Загуменов В.Н. обратился в Самарский областной суд с административным исковым заявлением, в котором просил признать недействующим пункт 2 в части устанавливающей процент от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от периода использования земельного участка, предоставленного для строительства объектов общественного питания Приложения № 3 «Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемый при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства» к решению Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 года № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти, и предоставленных в аренду без торгов» в редакции решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 года № 1351, со дня вступления в законную силу решения суда.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что он является арендатором земельного участка, предназначенного для завершения строительства здания кафе, имеющего кадастровый номер №, расположенного по адресу: <адрес>. Размер арендной платы за вышеуказанный земельный участок рассчитывался путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на процент от кадастровой стоимости вида строительства, а именно «объектов общественного питания» и периода использования земельного участка. При этом арендная плата за земельный участок до внесения изменений решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 года № 1351, составляла 62 041,05 рублей в год.

В результате внесенных решением Думы от 01.03.2017 года № 1351 изменений, и установлении процентов от кадастровой стоимости земельных участков для вида строительства «объектов общественного питания» в зависимости от периода использования земельного участка, произошло существенное повышение размера арендной платы, который стал составлять 375 200,63 рубля (увеличился на 504,76%), что, по мнению административного истца, нарушает его права и охраняемые законом интересы как арендатора земельного участка, не согласуется с принципами экономической обоснованности, предсказуемости расчета арендной платы, закрепленными в постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года 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", а также противоречит п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности от 23.04.2018 года № № Вагапов Р.Ф. административные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика Думы г.о. Тольятти Самарской области по доверенности от 20.07.2017 года № № Смирнова Е.В. в судебном заседании исковые требования не признала, полагает, что оспариваемое в части решение Думы принято компетентным органом в пределах полномочий с соблюдением процедуры его принятия, не противоречит федеральным законам и другим нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, не нарушает каких-либо прав и законных интересов административного истца.

Представитель заинтересованного лица Администрации городского округа Тольятти Самарской области по доверенности от 01.02.2018 года № № Мубарякова А.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного иска, согласившись с позицией представителя административного ответчика.

Представителя заинтересованных лиц Правительства Самарской области, Министерства Строительства Самарской области в судебное заседание не явились, о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, письменные отзывы на административный иск не представили.

Выслушав пояснения представителей административного истца, административного ответчика, заинтересованного лица и заключение прокурора, полагавшего, что заявленные требования подлежат удовлетворению, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, областной суд рассматривает в качестве суда первой инстанции дела об оспаривании нормативных правовых актов, актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, представительных органов муниципальных образований.

Согласно ч. 1 ст. 208 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.

Положения ч. 6 указанной статьи гласят, что административное исковое заявление о признании нормативного правового акта недействующим может быть подано в суд в течение всего срока действия этого нормативного правового акта.

На основании части 7 статьи 213 КАС РФ, при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта, суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются.

В силу пунктов 1, 3 статьи 39.7, пунктов 1, 3 статьи 65 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. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. При этом размер арендной платы определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (статья 39.7 ЗК РФ).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 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.

Указанным постановлением Правительство РФ называет основные принципы определения арендной платы, в частности: 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; принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя; принцип 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;

С учетом единства экономического пространства правовой системы Российской Федерации постановление от 16.07.2009 года № 582 в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда в силу закона размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

В силу положений пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, - федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что 17.09.2009 года между мэрией городского округа Тольятти и ФИО1 был заключен договор аренды земельного участка № №, согласно которому арендатору передан земельный участок, для завершения строительства здания кафе, площадью 1 000 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>.

Пунктом 2.1. данного договора определено, что годовой размер арендной платы определяется посредством умножения размера арендной платы за единицу площади земельного участка на площадь земельного участка, указанную в пункте 1.2.3 настоящего договора.

Пункт 2.2. предусматривает размер арендной платы за единицу площади земельного участка составляет 22,34 руб. в год и рассчитывается по формуле: А = Скад х К ах Кв х Кс х Ки, где Скад – удельный показатель кадастровой стоимости земли согласно кадастрового паспорта земельного участка от 26.02.2009 года № №, составляет 5018,45 рублей за 1 кв.м. в год, Ка – коэффициент категории арендатора, равный – 1; Кв – коэффициент, учитывающий виды возводимых объектов «строительство объектов общественного питания» - 0,00394; Кс – коэффициент срока строительства, определяемый в соответствии с согласованным с управлением архитектуры и градостроительства мэрии проектом организации строительства (срок действия разрешения на строительство), равный на момент заключения договора аренды 1; при превышении срока, определяемого в соответствии с согласованным с управлением архитектуры и градостроительства мэрии проектом организации строительства (продление срока действия разрешения на строительство) применяется коэффициент 2; при превышении срока продления срока действия разрешения на строительство, применяется коэффициент 3; Ки – коэффициент инфляции расчетного года, равный 1,13 на момент заключения договора аренды. Коэффициент инфляции на соответствующий год доводится до арендатора путем опубликования в газете «Городские ведомости» и размещается на официальном сайте мэрии г.о.Тольятти.

В соответствии с п.2.3. договора арендная плата вносится арендатором за каждый квартал не позднее 10 дня первого и седьмого месяца года. Размер арендной платы за период (Ар) рассчитывается в рублях по формуле: Ар = (Аг/Дг) х Др, где Аг – годовой размер арендной платы в рублях, Дг – количество дней в году, Др – количество дней в периоде.

Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями настоящего договора (п.2.6 договора).

В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Самарской области, либо муниципальных правовых актов городского округа, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за землю, а также в случае изменения арендатором фактического функционального использования земельного участка, выявленного по результатам обследования земельного участка на предмет его фактического функционального использования, арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке путем направления уведомления арендатору. При этом новая величина размера арендной платы за единицу площади устанавливается, в первом случае, с момента официального опубликования в средствах массовой информации, а во втором случае: с момента выявления изменения арендатором фактического функционального использования земельного участка (п.2.9 договора).

19.02.2016 года между мэрией городского округа Тольятти и Загуменовым В.Н. было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № № от 17.09.2009 года, согласно которому в связи с переходом к Загуменову В.Н. на основании договора купли-продажи от 16.12.2015 года права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, предоставленном по договору аренды от 17.09.2009 года № №, а также в соответствии с п.1 ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, п.1 ст.552 Гражданского Кодекса Российской Федерации Загуменов В.Н. становится лицом в договоре аренды земельного участка с кадастровым номером №, площадью 1 000 кв.м., приобретает права и обязанности, а также несет ответственность, предусмотренную договором аренды земельного участка от 17.09.2009 года № № с момента регистрации права собственности на объект, а именно с 30.12.2015 года, расположенный на арендуемом земельном участке.

Решением Самарского областного суда от 28.12.2016 года установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 года в размере 2 954 335,70 рублей.

01.03.2017 г. решением Думы городского округа Тольятти № 1351 внесены изменения в решение Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 приложение № 3 «Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемые при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства», которое опубликовано в газете «Городские ведомости», N 18(1985), 17.03.2017 года.

Пунктом 2 приложения № 3 к решению Думы установлены проценты от кадастровой стоимости земельных участков для видов строительства: строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, объектов автосервиса в зависимости от периода использования земельного участка: первые два года – 4,0, третий год – 6,2, четвертый и последующий годы – 12,7.

С 17.03.2017 года, то есть момента официального опубликования вышеуказанного решения Думы и вступления его в силу у административного истца возникла обязанность по внесению арендной платы в повышенном размере.

В результате внесенных изменений, за пользование земельным участком, годовая арендная плата для Загуменова В.Н. увеличилась на 504,76% и стала составлять 375 200,63 рубля в год (до увеличения арендная плата составляла 62 041,05 рублей в год).

Таким образом, в отношении Загуменова В.Н. применяется оспариваемый им в части нормативный правовой акт, которым определены виды строительства и утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, установленные в зависимости от периода использования земельного участка (с повышением величины процента в каждом из последующих периодов).

В соответствии с ч.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 года № 308, в соответствии пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, утвержден Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, и предоставленные в аренду без торгов, который согласно п. 1 устанавливает общие правила определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных в аренду без торгов.

В соответствии с п. 4 вышеуказанного Порядка, определение размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, для строительства, осуществляется в соответствии с методикой, содержащейся в приложении N 2 к настоящему Порядку, за исключением арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых по результатам торгов.

На основании п. 1 Методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для строительства размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в соответствии с таблицами 1 и 2 настоящей Методики и абзацем четвертым настоящего пункта в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства. Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства, указанных в таблицах 1 и 2 настоящей Методики, а также проценты и дополнительные виды строительства, не указанные в таблицах 1 и 2 настоящей Методики, для случаев предоставления земельных участков в аренду в соответствии с настоящим пунктом утверждаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области, уполномоченного в соответствии с уставом соответствующего муниципального образования. В случае определения органами местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области иного, чем это предусмотрено таблицами 1 и 2 настоящей Методики, процента от кадастровой стоимости земельного участка при расчете арендной платы за использование земельного участка применяются проценты, установленные муниципальным нормативным правовым актом, действовавшим в расчетный период.

Частью 3 ст. 34 Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что вопросы организации и деятельности городского округа определяются уставом муниципального образования в соответствии с законом субъекта Российской Федерации.

Устав городского округа Тольятти принят постановлением Тольяттинской городской Думы от 30.05.2005 года № 155 и закрепляет правовые основы местного самоуправления на территории городского округа, определяет порядок формирования органов местного самоуправления, их полномочия, принципы взаимодействия и разграничение их компетенции, экономическую основу местного самоуправления, иные вопросы осуществления полномочий органов местного самоуправления городского округа по решению вопросов местного значения и исполнения отдельных государственных полномочий. Устав действует на всей территории городского округа и обязателен для исполнения органами местного самоуправления, должностными лицами и соблюдения предприятиями, организациями и учреждениями, расположенными на территории городского округа, а также всем населением.

В силу ч. 1 ст. 23 Устава городского округа Тольятти, Дума городского округа является представительным органом местного самоуправления.

По вопросам, отнесенным к компетенции Думы федеральными законами, законами Самарской области, настоящим Уставом, Дума принимает решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории городского округа (ч.3 ст. 24 Устава г.о. Тольятти). Нормативные и иные правовые акты Думы г.о. Тольятти согласно п.п.2 ч.3 ст. 47 Устава городского округа Тольятти входят в систему муниципальных правовых актов.

Из материалов дела усматривается, что решение Думы городского округа Тольятти от 01.03.2017 года № 1351, которым внесены изменения в решение Думы от 01.10.2008 года № 972, принято уполномоченным органом, в установленной форме, подписано уполномоченными лицами и вступило в силу со дня его официального опубликования – 17.03.2017 года.

Указанное решение является нормативным правовым актом, поскольку содержит нормы и правила, которые обязан выполнять неопределенный круг лиц, и рассчитанных на неоднократное применение во времени. Данный нормативный правовой акт не оспаривается по мотивам отсутствия полномочий у Думы городского округа Тольятти Самарской области на его принятие, а также по порядку его опубликования.

В соответствии с ч. 4 ст. 7 Федерального закона Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и ч. 18 ст. 47 Устава городского округа Тольятти, муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации, а также Уставу муниципального образования.

Проверяя доводы административного истца о противоречии решения Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 года № 972 в редакции решения Думы городского округа Тольятти от 01.03.2017 года № 1351, в оспариваемой им части, нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд находит, что данные доводы нашли свое подтверждение в ходе судебного заседания.

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу ч. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно абз. 2 п.1 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды (тарифы, расценки, ставки и т.п.) может устанавливаться или регулироваться уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления, размер арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, относится к категории регулируемых цен.

Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11.05.2004 года № 209-О выражена правовая позиция в отношении земельного налога, имеющего схожую правовую природу с арендной платой в силу положений статьи 65 Земельного кодекса РФ, где указано, что плата за землю определяется не произвольно, а на основе анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка. Судебные органы, не вмешиваясь в сферу нормотворческих полномочий, должны выявлять, проводились ли при принятии нормативного правового акта анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков (осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки платы за землю на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков).

Критериями при определении доходности земельного участка являются категория земель и их разрешенное использование. Кроме того, при принятии нормативного правового акта об установлении арендной платы за землю, помимо оценки категории земель и разрешенного использования земельных участков, должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности.

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.

Пунктом 2 Приложения № 3 к оспариваемому решению Думы городского округа Тольятти предусмотрено, что при расчете размера арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для строительства объектов общественного питания, проценты от кадастровой стоимости земельных участков, устанавливаются в зависимости от вида строительства и периода использования земельного участка (с повышением величины процента в каждом из последующих периодов).

При этом административным ответчиком не представлено суду доказательств того, что Думой городского округа Тольятти и мэром городского округа Тольятти, представившим этот проект на рассмотрение, проводились какие-либо расчеты в целях обоснованности введения дифференциации (увеличения) размера процента от кадастровой стоимости для расчета арендной платы в зависимости от периода использования земельного участка.

Представленные административным ответчиком документы в качестве доказательства экономической обоснованности применения процента от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от периода использования земельного участка при определении размера арендной платы (экономическое обоснование процентов от кадастровой стоимости земельных участков, отчет о проведении регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта г.о. Тольятти, экономическое обоснование коэффициентов вида использования земельных участков, заключение об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта г.о. Тольятти, итоги социально-экономического развития городского округа Самара за 2016 год) являются описательными, не содержат каких - либо расчетов в целях обоснованности введения дифференциации (увеличения) размера процента от кадастровой стоимости для расчета арендной платы в зависимости от периода использования земельного участка, анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельных участков на территории г.о. Тольятти Самарской области в зависимости от периода использования земельного участка как на момент принятия решения Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 года № 972, так и на момент внесения в него изменений решением Думы от 01.03.2017 года № 1351.

К представленному административным ответчиком экономическому обоснованию процентов от кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для целей строительства, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории городского округа Тольятти, предоставленные в аренду без торгов, экономическому обоснованию коэффициентов вида использования земельных участков, представляемых для целей, не связанных со строительством, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории городского округа Тольятти, представленных в аренду без торгов для вида «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», суд относится критически и не может признать данные документы допустимым доказательством, так как они не отвечают требованиям статей 59 и 70 Кодекса административного судопроизводства РФ. Данные документы не подписаны, не скреплены печатью, дата их составления отсутствует.

Надлежащими доказательствами (протоколами заседаний профильных комиссий и непосредственно самой Думой городского округа Тольятти) рассмотрение этого расчета при подготовке проекта и принятии оспариваемого нормативного правового акта не подтверждено.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что установление процента от кадастровой стоимости земельных участков с повышением величины процента в зависимости от периода нахождения земельного участка в пользовании, в отсутствие экономического анализа и оценки факторов, влияющих на уровень его доходности, не отвечает принципу экономической обоснованности, который означает, что арендная плата 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.

Ссылки административного ответчика Думы г.о.Тольятти, а также заинтересованного лица Администрации г.о. Тольятти на то, что постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 582, предусмотрено повышение арендной платы, в случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, несостоятельны, поскольку с учетом того, что жилищное строительство относится к социально значимым видам деятельности, законодатель предусмотрел повышенную ставку арендной платы только в указанном случае. Каких-либо повышенных платежей в случае превышения сроков строительства за земельные участки, предоставленные под строительство объектов капитального строительства, не относящееся к жилищному строительству, федеральное законодательство не содержит.

Само по себе нарушение сроков строительства объектов недвижимости, не связанного с жилищным, не может рассматриваться как основание для многократного повышения размера арендной платы за земельный участок, предоставленный под такое строительство, без учета принципа экономического обоснования, в противном случае такое повышение следует рассматривать как санкцию в случае нарушения сроков строительства, меру ответственности за несвоевременное освоение земельного участка, что не предусмотрено земельным законодательством.

Кроме того, к оспариваемому нормативному правовому акту размер арендной платы увеличивается не в связи с нарушением сроков строительства, а в зависимости от срока использования участка безотносительно от сроков строительства.

Согласно статье 15 Федерального закона Российской Федерации «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), а также устанавливать запреты или вводить ограничения в отношении осуществления отдельных видов деятельности или производства определенных видов товаров), в частности запрещается создание дискриминационных условий.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 8 ст. 4 Федерального закона Российской Федерации «О защите конкуренции», дискриминационные условия – условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Признаками ограничения конкуренции, предусмотренными пунктом 17 статьи 4 Закона «О защите конкуренции», являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Утвержденные оспариваемым в части решением Думы городского округа Тольятти проценты от кадастровой стоимости земельных участков, поставлены в зависимость от периода использования земельного участка с повышением величины процента в каждом из последующих периодов в рамках одного вида использования. Суд полагает, что данное обстоятельство ставит в неравное экономическое положение арендаторов одного вида использования земельного участка в зависимости от периода использования (первые два года, третий год, четвертый и последующие годы), что противоречит принципу запрета необоснованных предпочтений.

Нарушение принципа запрета необоснованных предпочтений может привести к созданию дискриминационных условий в сфере арендных отношений.

Следовательно, установление повышенных и пониженных процентов от кадастровой стоимости земельных участков для одного и того же вида использования земельного участка свидетельствует о создании дискриминационных условий для хозяйствующих субъектов.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, установление Думой городского округа Тольятти процента от кадастровой стоимости земельных участков, применяемого при расчете арендной платы, в зависимости от периода использования земельного участка, предоставленного для строительства объектов общественного питания, повлекшее многократное увеличение арендной платы для административного истца, без соблюдения принципов экономической обоснованности, запрета необоснованных предпочтений и предсказуемости расчета размера арендной платы, свидетельствует о противоречии положениям постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 582, ч. 1 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и п.8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», имеющим большую юридическую силу, поэтому в соответствии со 215 КАС РФ, имеются основания для признания в этой части нормативного правового акта недействующим.

Доводы административного ответчика о том, что при принятии оспариваемого в части решения Дума городского округа Тольятти руководствовалась постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 года № 308, которым также утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, в зависимости от периода использования земельного участка, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку согласно статьям 1,7,34 Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», муниципальные правовые акты не должны противоречить федеральным законам, а также не освобождает орган местного самоуправления от необходимости соблюдать принцип экономической обоснованности.

Рассматривая вопрос о дате, с которой положения оспариваемого в части нормативного правового акта признаются недействующими, суд приходит к следующему.

В силу ч. 2 ст. 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд удовлетворяет заявленные требования, 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.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда РФ, данным в абзаце третьем п. 28 постановления от 29.11.2007 года № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», если нормативный правовой акт до вынесения решения суда применялся и, на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Оспариваемый нормативный правовой акт применялся длительное время, в соответствии с его положениями были реализованы права иных субъектов предпринимательской деятельности, организаций, физических лиц, а не только административного истца.

Данные обстоятельства, согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 3 п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2007 года № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», являются основанием для признания оспариваемого положения нормативного правового акта недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 208-215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Административное исковое заявление Загуменова В.Н. к Думе городского округа Тольятти Самарской области о признании недействующим в части пункта 2 приложения № 3 к решению Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.10.2008 года № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти, и предоставленных в аренду без торгов» в редакции решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 года № 1351удовлетворить.

Признать недействующими пункт 2 в части устанавливающей процент от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от периода использования земельного участка, предоставленного для строительства объектов общественного питания Приложения № 3 «Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемый при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства» к решению Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.10.2008 года № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за пользование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти, и предоставленных в аренду без торгов», в редакции решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 01.03.2017 года № 1351, со дня вступления в законную силу решения суда.

Обязать Думу г.о. Тольятти Самарской области в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу опубликовать сообщение о настоящем решении в официальном печатном издании.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Верховного Суда Российской Федерации через Самарский областной суд в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 23 апреля 2018 года.

Председательствующий:                    М.А.Панкова