



Именем Российской Федерации
Арбитражный суд Тульской области
300041, Россия, г. Тула, Красноармейский пр., 5
тел./факс (4872) 250-800; e-mail: a68.info@arbitr.ru; <http://www.tula.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

г. Тула

Дело №А68-4674/2014

Резолютивная часть объявлена 18 ноября 2014 г.

Полный текст решения изготовлен 25 ноября 2014 г.

Арбитражный суд в составе:

председательствующего судьи Н.В. Петрухиной,

судьей Н.И. Чубаровой, С.В. Косоуховой,

протокол вела секретарь судебного заседания Н.С. Гранкина,

рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению индивидуальных предпринимателей

Авдеевой Вероники Дазмерьевны (ОГРНИП 307715327800076, ИНН 711405547350)

Багдасаряна Саака Манучаровича (ОГРНИП 305714919600026, ИНН 711405378285)

Воронковой Надежды Александровны (ОГРНИП 306714903400014, ИНН 711404243278)

Калиниченко Григория Сергеевича (ОГРНИП 308715435900139, ИНН 711402028780)

Карпова Андрея Александровича (ОГРНИП 304714911400045, ИНН 711400629986)

Митрофанова Романа Викторовича (ОГРНИП 3057144932200016, ИНН 711401852137)

Сизовой Елены Сергеевны (ОГРНИП 304714931500051, ИНН 711400304674)

Филиппенко Анны Михайловны (ОГРНИП 304714913900053, ИНН 711400557820)

к Собранию депутатов муниципального образования город Донской (ОГРН 1067149007595, ИНН 7114020525)

3-е лицо Администрация Муниципального образования г. Донской

при участии Прокурора Тульской области

о признании недействующими пунктов 3.3, 5.3, 5.5, 9.1 Приложения № 2 «Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная

собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской» к Решению Собрании депутатов муниципального образования город Донской №50-4 от 10.10.2013 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» (в редакции Решения №54-3 от 26.12.2013 г.) при участии в судебном заседании:

от заявителя – пред. Тяпкин В.Н., по дов. от 19.05.2014, пред. Филиппенко А.В. по дов. от 11.07.2014,

от ответчика – не явился, извещен,

от 3-его лица – пред. Уваров В.Г. по дов. от 15.09.2014, пред. Костикова Т.В. по дов. от 09.07.2013,

от Прокурора Тульской области – Лазукина О.Г., служ. удостоверение №084609.

Индивидуальные предприниматели Авдеева Вероника Дазмерьевна (далее – ИП Авдеева В.Д.), Багдасарян Саак Манучарович (далее - ИП Багдасарян С.М.), Воронкова Надежда Александровна (далее – ИП Воронкова Н.А.), Калинин Григорий Сергеевич (далее – ИП Калинин Г.С.), Карпов Андрей Александрович (далее – ИП Карпов А.А.), Митрофанов Роман Викторовича (далее – ИП Митрифанов Р.В.), Сизова Елена Сергеевна (далее – ИП Сизова Е.С.), Филиппенко Анна Михайловна (далее – ИП Филиппенко А.М.) обратились в Арбитражный суд Тульской области с заявлением (с учетом уточнения) о признании недействующими пунктов 3.3, 5.3, 5.5, 9.1 Приложения № 2 «Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской» к Решению Собрании депутатов муниципального образования город Донской №50-4 от 10.10.2013 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» (в редакции Решения №61-7 от 30.05.2014).

23.09.2014г. в арбитражный суд от заявителя ИП Карпова В.А. поступило ходатайство об отказе от заявленных требований и прекращении производства по делу в части требований ИП Карпова А.А.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

У С Т А Н О В И Л:

Решением Собрания депутатов муниципального образования город Донской №50-4 от 10.10.2013 "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской" (далее - Решение №50-4) был утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской и установлены значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (далее - Ки), находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду, на территории муниципального образования город Донской.

Пунктом 3 Решения №50-4 установлено, что оно подлежит официальному опубликованию в газете "Муниципальные вести" и размещению на официальном сайте муниципального образования город Донской в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Указанное Решение №50-4 опубликовано 10.10.2013 г. на странице сайта МО г. Донской http://donskoy.tulobl.ru/assembly/work/acts/norm/texts/7PAGEN_1=2

<http://donskov.tulobl.ru/assembly/work/acts/norm/detail.php?ID=2579> .

Согласно п. 4, решение №50-4 вступает в силу с 1 января 2014 года.

Решением Собрания депутатов муниципального образования город Донской №54-3 от 26.12.2013 г. в Решение №50-4 были внесены изменения: Приложение №2 "Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской" было изложено в новой редакции, в частности пункты 3.3, 5.3, 5.5, 9.1:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Состав вида разрешенного использования земельных участков	Коэффициент, Ки
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	3. Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств (автостоянки);	0,1
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	3. Земельные участки ресторанов, кафе, баров;	0,3
		5. Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (киосков, павильонов, магазинов, торговых комплексов);	0,3
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально - технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	1. Земельные участки баз и складов, используемых в производственных целях;	0,1

Решение №54-3 от 26.12.2013 г. вступает в силу со дня опубликования (п. 3).
 Указанное Решение №54-3 опубликовано 27.12.2013 г. на странице сайта МО г. Донской
<http://donskoy.tulobl.ru/assembly/work/acts/norm/texts/7PAGEN 1=2>

<http://donskov.tulobl.ru/assembly/work/acts/norm/detail.php?ID=2744>.

Решением Собрании депутатов муниципального образования город Донской №61-7 от 30.05.2014 в Решение №50-4 от 10.10.2013 были внесены изменения: Приложение №2 "Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской" было изложено в новой редакции, в частности пункты 3.3, 5.3, 5.5, 9.1:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Состав вида разрешенного использования земельных участков	Коэффициент - циент, Ки (%)
3	Земельные участки,	3. Земельные участки, предназначенные для	10

	предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	хранения автотранспортных средств (автостоянки);	
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	3. Земельные участки ресторанов, кафе, баров;	30
		5. Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (киосков, павильонов, магазинов, торговых комплексов);	30
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально - технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	1. Земельные участки баз и складов, используемых в производственных целях;	8

Каждый из заявителей является арендатором одного или нескольких земельных участков, расположенных на территории муниципального образования г. Донской.

В соответствии с заключенными договорами аренды, Арендодателем является Администрация муниципального образования г. Донской.

Пользование арендованными земельными участками осуществляется заявителями исключительно в их предпринимательской деятельности.

Являясь нормативным правовым актом органа местного самоуправления, Решение №50-4 подлежит обязательному применению при установлении размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, которые заключены Администрацией муниципального образования с заявителями.

При этом применение для расчета арендной платы положений, содержащихся в Решении №50-4 (в редакции Решения №61-7 от 30.05.2014), повлекло многократное (от 4 кратного до 99-кратного) увеличение платы за аренду для всех заявителей без исключения, что увеличило финансовую нагрузку на них.

Таким образом, Решение №50-4 затрагивает интересы заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку устанавливает размеры арендной платы за арендуемые земельные участки. Тем самым созданы

препятствия для расширения и развития их предпринимательской деятельности, которая становится не рентабельной, а то и вовсе убыточной.

Заявители считают, что многократное увеличение арендной платы явилось следствием несоответствия оспариваемого нормативного правового акта иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в частности, не отвечает принципу экономической обоснованности, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. №582, а также не соответствует Закону Тульской области № 1586-ЗТО.

Кроме того, из Приложения 2 к решению Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 года № 50-4 "Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской" (в редакции Решения №61-7 от 30.05.2014) следует, что их значения дифференцированы только в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков. Все иные обстоятельства, связанные с:

- местом нахождения арендованного земельного участка (г. Донской, или иные населенные пункты муниципального образования, или вообще за пределами населенных пунктов),
- его расположением (центр населенного пункта или окраина), а также
- размером земельного участка,

никак не влияют на значения коэффициента, хотя указанные обстоятельства существенно влияют на доходность от использования земельного участка.

Считая, что Решение №50-4 (в ред. Решения №61-7 от 30.05.2014) не соответствует действующим правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушает права и законные интересы заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку создает препятствия для осуществления указанной деятельности, возлагая на них обязанность по уплате завышенной арендной платы, заявители обратились в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Возражая против доводов заявителей, Собрание депутатов муниципального образования город Донской предоставило письменный отзыв, в котором просило в удовлетворении заявленных требований отказать на основании следующего.

1. В соответствии с частью 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно статье 1 Закона Тульской области от 29.06.2011 N 1586-ЗТО "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" в случаях, не указанных в части 2 настоящей статьи, и если иное не предусмотрено статьей 2 настоящего Закона, годовой размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

$A_g = K_C \times K_i$, где

A_g - годовой размер арендной платы, в рублях;

K_C - кадастровая стоимость земельного участка, в рублях;

K_i - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка (далее - коэффициент использования K_i), в процентах.

Коэффициент использования K_i устанавливается таким образом, чтобы размер арендной платы не был ниже размера земельного налога.

При этом коэффициенты использования K_i устанавливаются правительством области в отношении земельных участков, находящихся в собственности области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре области - городе Туле, органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах территорий соответствующих городских округов и муниципальных районов области.

В нарушение вышеуказанных требований законодательства пункт 6 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки устанавливает, что в случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной собственности области, размер арендной платы устанавливается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, в нарушение требований действующего законодательства муниципальный нормативный правовой акт - Порядок определения размера арендной платы за земельные участки урегулировал отношения по предоставлению в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности области.

Подпункт 2 пункта 1 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки устанавливает, что годовой размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

$$A_g = KС \times K_i, \text{ где}$$

A_g - годовой размер арендной платы, в рублях;

$KС$ - кадастровая стоимость земельного участка, в рублях;

K_i - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка (далее - коэффициент использования K_i), в процентах.

Таким образом, Порядок определения размера арендной платы за земельные участки устанавливает K_i в процентах и не определяет, в каком акте содержатся значения K_i . С учетом того, что K_i устанавливается в процентах для применения его в вышеуказанной формуле необходимо деление K_i на 100, чтобы перевести проценты в числовое выражение. В приложении 2 к решению Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 № 50-4 значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (K_i) определены без указания на то, в чем они выражаются - в процентах или в числовом выражении.

В соответствии с частью 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

2. В рамках реализации предоставленных полномочий частью 1 постановления Правительства РФ от 16.07.2009 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» утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В соответствии с вышеуказанными принципами арендная плата при аренде

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующего принципа:

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц освобожденных от уплаты земельного налога.

В рамках реализации предоставленных полномочий частью 1 постановления Правительства РФ от 16.07.2009 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" утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В соответствии с вышеуказанными принципами арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующего принципа:

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, 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.

В соответствии с пунктом 6 статьи 1 Закона Тульской области от 29.06.2011 N 1586-ЗТО "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" для одного вида разрешенного использования земельного участка значения коэффициента использования Ки устанавливаются в зависимости от места расположения земельного участка и (или) от площади земельного участка. В зависимости от площади земельного участка коэффициент использования Ки устанавливается для каждого диапазона площадей земельных участков, определяемого их максимальным и минимальным значениями.

Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации № Д23-4701 от 14.11.2011 года «Об определении вида разрешенного использования земельного участка» точное наименование вида разрешенного использования земельного

участка определяется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а до его принятия правилами землепользования и застройки.

Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, которыми установлено 17 видов разрешенного использования земельных участков.

Аналогичные виды разрешенного использования земельного участка установлены и в постановлении правительства Тульской области от 09.12/2013 N 740 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области (за исключением земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы)", применяемые на территории Тульской области.

Таким образом, в Тульской области в настоящее время действует постановление Правительства Тульской области от 09.12.2013 N 740, которым так же должны руководствоваться муниципальные образования, входящие в состав Тульской области, при установлении видов разрешенного использования земельных участков на своих территориях.

Следовательно, предоставление земельных участков путем установления повышенных и пониженных коэффициентов видов деятельности для одного и того же вида деятельности может повлечь за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции, путем установления различных видов коэффициентов для земельных участков, предназначенных для размещения объектов одного вида деятельности (предназначенных для обслуживания одного товарного рынка).

В нарушение вышеуказанных требований законодательства значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (Ки) устанавливаются различные коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов одного вида деятельности, что приводит или может привести к недопущению, ограничению и устранению конкуренции, в частности создают дискриминационные условия. Так, в частности:

подпунктом 3 пункта 3 - земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств (автостоянки) установлена Ки - 0,1;

подпунктом 3 пункта 5 - земельные участки ресторанов, кафе, баров установлена Ки - 0,3;

подпунктом 5 пункта 5 - земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (киосков, павильонов, магазинов, торговых комплексов) установлена Ки - 0,3;

подпунктом 1 пункта 9 - земельные участки баз и складов, используемых в производственных целях установлена К и - 0,1.

Соответственно в решение Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 № 50-4 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» (в редакции Собрания депутатов муниципального образования город Донской № 54-3 от 26.12.2013) следовало внести соответствующие изменения в части изменения коэффициента по категории земельных участков баз и складов, используемых в производственных целях; по категории земельных участков, предназначенных для хранения автотранспортных средств (автостоянки); категории земельных участков ресторанов, кафе, баров; по категории земельных участков для размещения объектов оптовой и розничной торговли (киосков, павильонов, магазинов, торговых комплексов).

3. С целью устранения выявленных нарушений требований законодательства сообщаю, что Собранием депутатов муниципального образования город Донской 30 мая текущего года принято решение № 61-7 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 № 50-4 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской».

3-е лицо - администрация муниципального образования г. Донской возражало против удовлетворения заявления о признании нормативно-правового акта недействующим (пунктов 3.3, 5.3, 5.5, 9.1 приложения №2 решения Собрания депутатов от 10.10.2013 №50-4) на основании следующего.

В соответствии с п.2 ст.22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть

предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В соответствии с п.1 ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно п.1, п.3 ст.614 ГК РФ 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.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В силу ст. 3 Федерального закона от 25.10.2011 №137-ФЗ (ред. От 12.12.2011) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Тулской областной Думой принят закон Тульской области от 29 июня 2011 года № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» .

Согласно вышеназванному закону размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых и

используемых на праве аренды (далее - размер арендной платы), определяется одним из следующих способов:

- 1) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- 2) на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Правительство Российской Федерации, федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налогов и сборов и в области таможенного дела, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исполнительные органы местного самоуправления в предусмотренных законодательством о налогах и сборах случаях в пределах своей компетенции издают нормативные правовые акты по вопросам, связанным с налогообложением и со сборами, которые не могут изменять или дополнять законодательство о налогах и сборах. (ст. 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 02.04.2014).

Действие настоящего Кодекса распространяется на отношения по установлению, введению и взиманию сборов в тех случаях, когда это прямо предусмотрено настоящим Кодексом.» ст. 1, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998N 146-ФЗ (ред. от 02.04.2014) .

Однако, арендная плата не является сбором за предоставленный в аренду земельный участок, следовательно порядок определения размера арендной платы не регулируется Налоговым кодексом РФ.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (ст. 22 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N136-ФЗ (ред. от 28.12.2013).

Следовательно, решения Собрания депутатов (№ 50-4 от 10.10.2013 и 54-3 от 26.12.2013), регулирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской, приняты Собранием депутатов в пределах его компетенции, в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии со ст.65 Земельного кодекса:

1. 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.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается 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 (ст. 65 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013)).

Решения Собрания депутатов № 50-4 от 10.10.2013 и 54-3 от 26.12.2013 разработаны с учетом основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утв. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 22.02.2014) "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".

Внесение изменений в решение СД МО город Донской от 10.10.2013 № 50-4 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования» обусловлено Предписанием Управления Федеральной антимонопольной службы РФ, в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011), которым утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Данные методические указания определяют 17 видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации № Д23-4701 от 14.11.2011 года «Об определении вида разрешенного использования

земельного участка» точное наименование вида разрешенного использования земельного участка определяется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а до его принятия правилами землепользования и застройки.

Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, которыми установлено 17 видов разрешенного использования земельных участков.

Аналогичные виды разрешенного использования земельного участка установлены и в постановлении правительства Тульской области от 09.12.2013 N 740 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области (за исключением земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы)", применяемые на территории Тульской области.

Таким образом, в Тульской области в настоящее время действует постановление правительства Тульской области от 09.12.2013 N 740, которым так же должны руководствоваться муниципальные образования, входящие в состав Тульской области, при установлении видов разрешенного использования земельных участков на своих территориях.

Анализ указанных видов разрешенного использования земельных участков позволяет сделать вывод о том, что предоставление земельных участков путем установления повышенных и пониженных коэффициентов деятельности для одного и того же вида деятельности может повлечь за собой недопущение, ограничение, устранение конкуренции, путем установления различных видов коэффициентов для земельных участков, предназначенных для размещения объектов одного вида деятельности (предназначенных для обслуживания одного товарного рынка).

В соответствии с частью 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении муниципальных услуг запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными

законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается создание дискриминационных условий.

Проведя анализ поступлений платежей от арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду на территории МО город Донской за предшествующие периоды, было установлено, что ставки арендной платы по договорам аренды, заключенным до 2012 года не изменялись с 2008 года и сумма арендных платежей была минимальной. Причем в 2008 году аренда земли рассчитывалась на основании отчета о размере рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

После установления коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков в 2012 году, утвержденных Постановлением администрации МО город Донской от 05.05.2012 № 461 «Об установлении коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской», изменение арендной платы по договорам, заключенным до 2012 года не производилось. В соответствии с утвержденными в 2012 году коэффициентами, расчет производился только по новым договорам, заключенным после 05.05.2012 года. Следовательно, арендаторы продолжали платить копеечные суммы за земельные участки, предоставленные для коммерческих целей, извлекая реальную выгоду осуществляя дынный вид деятельности.

Учитывая данный факт, можно сделать вывод, что использование земельных участков было малоэффективным и незначительно пополняло доходную часть местного бюджета. В связи с этим было принято решение изменить коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков, предоставленных в аренду.

Согласно Закону Тульской области от 29.06.2011 года № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» коэффициенты использования Ки устанавливаются правительством области в отношении земельных участков, находящихся в собственности области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре области - городе Туле, органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области в отношении земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена, расположенных в границах территорий соответствующих городских округов и муниципальных районов области.

Коэффициенты использования Ки могут быть установлены едиными для муниципального района либо дифференцированными по территориям городских и сельских поселений. Значения коэффициентов использования Ки могут быть изменены не чаще чем один раз в календарном году.

В нашем случае Ки установлены едиными для городского округа, в таком же виде как и в г. Тула. Вне зависимости от площади земельного участка Ки установлены в Плавском, Ясногорском, Воловском, Каменском, Суворовском районах и в г. Алексине. В зависимости от площади земельного участка Ки установлены в Белевском, Ленинском, Дубенском, Одоевском, Богородицком районах.

В Плавском, Ясногорском, Воловском, Каменском, Суворовском, Белевском, Ленинском, Дубенском, Одоевском, Богородицком районах и г. Алексине установлены Ки в процентах. В Новомосковском, Ефремовском районах, в г. Тула - Ки установлены не в процентах.

Учитывая, что кадастровая стоимость изменяется не чаще чем в 3-5 лет, последние изменения кадастровой стоимости земельных участков, были произведены в 2010 году (постановление Правительства Тульской области от 28.12.2009 года № 1004 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тульской области»).

Следует отметить, что в 2010 году изменения кадастровой стоимости не коснулись земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в 2008, 2009 годах, т.е. кадастровая стоимость изменилась только у земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет до 2008 года. До 2012 года расчет арендной платы производился на основании отчета о независимой оценке, т. е. не зависел от кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с Законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», согласно решению Собрании депутатов муниципального образования г. Донской № 50-4 от 10.10.2013 года «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за

земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» на территории муниципального образования город Донской с 01 января 2014 года введены и действуют коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков. Данные нормативные документы были приняты представительным органом власти муниципального образования г. Донской после получения положительного заключения прокуратуры г. Донской.

На сегодняшний день, согласно приведенных выше нормативно - правовых актов, расчет арендной платы производится по формуле:

$$A_{г} = KСхК_{и}$$

Учитывая, что с 2014 года произошло значительное увеличение кадастровой стоимости земельных участков, утверждая в конце 2013 года новые коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков, предположить по каким участкам и в каком размере изменится кадастровая стоимость земельных участков в 2014 году, не представлялось возможным.

Бюджет города Донской является глубоко дотационным и при ценах на аренду земли, которые в десятки раз ниже рыночных, ставят муниципальное образование в экономически неравные условия в сравнении с другими участниками рынка аренды земли.

Заявители ссылаются на 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. При рассмотрении в Донском городском суде заявления Широких А.В. о признании решения Собрания депутатов муниципального образования город Донской Тульской области от 26.12.2013 г. № 54-3 в части установления коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность, на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской на следующие виды разрешенного использования земельных участков в частности пунктов 2,3,4,5,6,7,8,9 (подпункты 1,3011), 10,11,12,13,14.15.16.17- незаконным; признании пункта 7 состава вида

разрешенного использования земельного участка и выделение из него пункта 17-незаконным, ни Прокуратурой г.Донского ни Управлением ФАС РФ не были зафиксированы нарушения законодательства в данном направлении.

В решении Донского городского суда от 21 мая 2014 года необоснованно незаконными были признаны значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (Ки), предназначенных для размещения объектов разного вида деятельности и не предназначенных для обслуживания одного товарного рынка.

04.09.2014 г. решение Донского городского суда Тульской области от 21.05.2014 г по заявлению Широких А.В. отменено полностью с прекращением производства.

Согласно постановлению Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 5 апреля 2007 г. N А65-10186/2006 если ставка земельного налога размере установлена в пределах допустимой нормы, предусмотренной федеральным законодательством и ее дифференцирование не является обязательным, отдельное экономическое обоснование ставки налога в нормативном акте муниципального образования не требуется.

Согласно ст. 10 Конституции РФ государственная власть в Российской Федерации осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны.

В силу ст. 12 Конституции РФ, в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

В соответствии со ст. 130 ч 1 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Учитывая требования законодательства, принятие решения об арендной плате является прерогативой Представительного органа МО - Собрании депутатов МО город Донской и исходя из принципа разделения властей и самостоятельности при принятии решения судом, заявленные требования не подлежат удовлетворению.

Администрацией муниципального образования город Донской представлено письменное экономическое обоснование коэффициентов Ки, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки государственная собственность

на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской, в котором изложено следующее.

1. Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за землю.

Пунктом 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ установлено, что «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, устанавливается соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов, органами местного самоуправления».

Для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью. При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы на территории МО город Донской.

В соответствии с п. 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В июне 2011 года Тульской областной Думой принят Закон Тульской области от 29 июня 2011 года «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Если иное не установлено законодательством, размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых и используемых на праве аренды (далее - размер арендной платы), определяется одним из следующих способов:

1) по результатам торгов (конкурсов, аукционов) - для земельных участков, право на заключение договора аренды которых, приобретается на торгах (конкурсах, аукционах);

2) на основании кадастровой стоимости земельных участков, по формуле:

$$A_r = K_C \times K_{и}, \text{ где}$$

A_r - годовой размер арендной платы, в рублях;

K_C - кадастровая стоимость земельного участка, в рублях;

$K_{и}$ - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка (далее - коэффициент использования $K_{и}$), в процентах.

Коэффициент использования $K_{и}$ устанавливается таким образом, чтобы размер арендной платы не был ниже размера земельного налога.

Коэффициенты использования $K_{и}$ устанавливаются органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах территорий соответствующих городских округов и муниципальных районов области.

Коэффициенты использования $K_{и}$ могут быть установлены едиными для муниципального района либо дифференцированными по территориям городских и сельских поселений.

Значения коэффициентов использования $K_{и}$ могут быть изменены не чаще чем один раз в календарном году.

Таким образом, для земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности и муниципальной собственности размер арендной платы находится в прямой зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая в свою очередь определяется для видов использования земельного участка.

Рыночный аспект установления арендной платы

По уровню доходности для расчета ставок арендной платы выделяется качественно отличный вид деятельности:

- деятельность граждан и юридических лиц по использованию земельных участков для коммерческих целей.

При установлении ставок арендной платы для этого вида деятельности необходимо основываться на уровне его доходности. Ставки капитализации характеризуют земельный участок с точки зрения его потенциальной доходности. Общеизвестно, что земельные

участки, используемые для этого вида деятельности при растущей рыночной стоимости, дают землепользователям существенный доход.

2. Экономическое обоснование коэффициентов K_i , применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные для использования в коммерческих целях, для индивидуального жилищного строительства, гаражного строительства.

Одной из наиболее эффективных форм дохода с земли является арендная плата. Наиболее эффективна для органов местного самоуправления арендная форма использования земли лишь тогда, когда используется непосредственно муниципальная земля. В этом случае поступления арендной платы за землю в местный бюджет будут в 100 % - ном объеме, в случае если в обороте задействована государственная (не разграниченная) земля, поступления в бюджет составят только 80 % общих поступлений в бюджет города. Отмечается значительный рост оформленных в аренду земельных участков для различных целей за период с 2008 по 2014 годы (таблица 1, диаграмма 1).

Из данной таблицы (диаграммы) видно, что за период с 2008 по 2014 год происходит существенный рост оформляемых в аренду земельных участков, увеличивается количество заключенных договоров аренды.

Наиболее значительную долю в поступлении арендных платежей за земельные участки дают земельные участки, предоставленные для коммерческих целей.

Арендная плата за землю, наряду с земельным налогом, является основной формой поступления земельных платежей. Как уже отмечалось, арендные отношения наиболее полно соответствуют сути рыночных отношений, так как предполагают переговоры между сторонами по поводу свободного заключения арендного договора.

Наиболее существенным условием арендного договора является вопрос о размере арендной платы. По своей сути арендная плата есть экономическая форма реализации собственности на землю. Собственник земли в рыночных условиях должен компенсировать свои вложения в землю. При этом земля как имущество имеет свою рыночную стоимость, обязано приносить доход своему владельцу.

Одной из наиболее распространенных форм дохода с земли является арендная плата.

Но арендные отношения в сфере землепользования реализуют не только экономическую функцию, связанную с получением дохода, но и направлены на оптимизацию всей системы земельных отношений. Данные функции обеспечивают:

- рациональное использование земли;
- стимулирование развития рынка земли;

Все эти функции играют в силу современной экономической ситуации при наполнении бюджета города второстепенную роль.

Экономическая функция была и будет основной при определении арендной платы. В условиях, когда арендные платежи фактически полностью зачисляются в бюджеты различного уровня и стоит задача путем максимизации сборов арендной платы закрыть бюджетный дефицит, эта экономическая функция становится во многом только фискальной.

При экономическом обосновании коэффициентов K_i , применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской, рассматривались следующие исходные положения:

Согласно Закону Тульской области от 29 июня 2011 года «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» размер годовой арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A_g = K_C \times K_i, \text{ где}$$

A_g - годовой размер арендной платы,

K_C - кадастровая стоимость земельного участка, утверждена постановлением Правительства Тульской области от 28.12.2009 № 1007 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тульской области»;

K_i - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка, установлен постановлением администрации муниципального образования город Донской от 05.05.2012 года № 461 «Об установлении коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской».

Проведя анализ поступлений платежей от арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду на территории МО город Донской за предшествующие периоды, было установлено, что ставки арендной платы не изменялись с 2008 года и сумма арендных платежей была минимальной.

После установления в 2012 году коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков утвержденных постановлением администрации муниципального

образования город Донской от 05.05.2012 года № 461 «Об установлении коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской» арендная плата по договорам аренды заключенным до 2012 года не пересматривалась. Новый расчет производился только для договоров аренды, заключенным после 05.05.2012 года. Т.е. по старым договорам аренды заключенным с 2008 года действовал старый расчет арендной платы, произведенный на основании отчета независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночной стоимости объекта оценки. Данный расчет не зависел от кадастровой стоимости земельных участков.

Учитывая данный факт, можно сделать вывод, что использование земельных участков было малоэффективным и незначительно пополняло доходную часть местного бюджета. В связи с этим возникла необходимость увеличения коэффициентов видов разрешенного использования за земельные участки, предоставленные или предоставляемые в аренду.

Следует отметить, что прогнозируемый расчет арендной платы и Ки вида разрешенного использования земельного участка осуществлялся на основании кадастровой стоимости утвержденной постановлением Правительства Тульской области от 28.12.2009 № 1007 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тульской области». Следует отметить, что в 2010 году изменения кадастровой стоимости не коснулись земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в 2008, 2009 годах, т.е. кадастровая стоимость изменилась только у земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет до 2008 года. В соответствии с Законом Тульской области от 12.11.2007 года № 898-ЗТО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тульской области» до 1 января 2012 года расчет арендной платы производился на основании отчета о независимой оценке, т. е не зависел от кадастровой стоимости земельных участков.

Новая кадастровая стоимость земельных участков была утверждена в декабре 2013 года постановлением Правительства Тульской области от 9 декабря 2013 г. № 740 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов тульской области (за исключением земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы)».

Учитывая новую кадастровую стоимость, за земельные участки, предоставленные в аренду, выборочно проведен анализ её увеличения в 2014 году.

Максимальное увеличение кадастровой стоимости земельных участков в 99,6 раза, произошло по двум земельным участкам площадью 20200,0 кв.м., для организации зоны отдыха и площадью 249,0 кв.м. строительства кафе, расположенных в мкр. Руднев, г. Донской и предоставленных в аренду Абрамову А.М.

Произведен анализ размера 1 кв.м. арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду на территории МО город Донской (таблица 3, 4).

Таблица № 3 показывает размер 1 кв.м. арендной платы, за земельные участки, до изменения Ки и кадастровой стоимости с 01.01.2014 года, а также средний размер 1 кв.м. арендной платы по видам разрешенного использования (коммерческие цели – 9,66 руб., ИЖС – 7,11 руб., гаражное строительство – 22,71 руб.).

Таблица № 4 показывает, какой размер 1 кв.м. арендной платы, за земельные участки, после изменения Ки и кадастровой стоимости с 01.01.2014 года, а также средний размер 1 кв.м. арендной платы по видам разрешенного использования (коммерческие цели – 38,48 руб., ИЖС – 7,40 руб., гаражное строительство – 10 руб.).

Расчет коэффициентов Ки осуществлялся с учетом следующих обстоятельств:

1. По данным Отдела экономического развития и потребительского рынка Комитета экономического развития и имущественных отношений администрации МО город Донской доходы населения на территории муниципального образования город Донской за период с 2008 по 2013 годы возросли в 1,9 раза. В 2008 году доход на душу населения составлял 4656,4 руб., в 2013 году доход на душу населения возрос до 8803,0 руб.

2. Индекс инфляции за период 2008-2013 года на потребительские цели возрос в 1,747 раза.

3. Земельные участки, предоставленные для строительства капитальных торговых объектов в коммерческих целях не использовались арендаторами в соответствии с разрешенным использованием более срока установленного договором аренды, при этом пользовались льготным Ки = 0,02. Учитывая данный факт, Ки = 0,02 был исключен из коэффициента вида разрешенного использования.

Например, арендатор Кашаева Ася Вячеславовна - договор уступки права аренды земельного участка от 01.06.2010 года по договору аренды № 284 от 01.08.2009 года, предоставленного для строительства магазина, до настоящего времени не использует земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования «для

строительства магазина». Однако платит по договору аренды, заключенному в 2009 году - 5158,67 руб. в месяц, за земельный участок в мкр. Центральный, ул. Комсомольская, г. Донской площадью 1150,0 кв.м., расчет произведен на основании отчета о независимой оценке указанного земельного участка.

Арендатор Широких Александр Владимирович - договор аренды земельного участка № 332 от 15.03.2011 года, земельный участок предоставлен для строительства офиса, площадью 150 кв.м., расположен в мкр. Северо-Задонске, г. Донской. Расчет арендной платы произведен на основании отчета о независимой оценке указанного земельного участка и составляет 968,00 руб. в месяц. Арендатор выстроил на земельном участке объект недвижимости и использует в коммерческих целях.

Арендатор Ярченко Светлана Сергеевна - договор уступки права аренды земельного участка от 16.02.2012 года по договору № 305 от 09.06.2010 года, земельный участок предоставлен для строительства ангара под оптовую базу, площадью 1200,0 кв.м., расположен в мкр. Новоугольный, г. Донской. Расчет арендной платы произведен на основании отчета о независимой оценке указанного земельного участка и составляет 5259,00 руб. в месяц. До настоящего времени объект недвижимости не построен.

Арендатор Никонов Сергей Андреевич - договор аренды земельного участка № 285 от 01.09.2009 года, земельный участок предоставлен для строительства объекта коммунально-бытового назначения в коммерческих целях, площадью 1959 кв.м., расположен в мкр. Новоугольный, г. Донской. Расчет арендной платы произведен на основании отчета о независимой оценке указанного земельного участка и составляет 6075,58 руб. в месяц. До настоящего времени земельный участок не используется арендатором в соответствии с видом разрешенного использования «для строительства объекта коммунально-бытового назначения в коммерческих целях».

Также отмечаются факты переуступки права аренды земельных участков. По состоянию на 01.05.2014 года из 206 заключенных договоров аренды земельных участков для коммерческих целей, по 30 земельным участкам, право аренды было переоформлено на других арендаторов по договору уступки права аренды, что составило 14,5 % от всех заключенных договоров аренды для коммерческих целей.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства, в соответствии с Законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена», согласно решению Собрания депутатов муниципального образования г. Донской № 50-4 от 10.10.2013 года «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» на территории муниципального образования город Донской с 01 января 2014 года введены и действуют коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков. Данные нормативные документы были приняты представительным органом власти муниципального образования г. Донской после получения положительного заключения прокуратуры г. Донской.

Прокурор Тульской области предоставил письменный отзыв, в котором полагал, что требования заявителей подлежат удовлетворению, поскольку при принятии оспариваемого решения Собранием депутатов муниципального образования город Донской не были учтены нормы федерального и регионального законодательства.

Оценив представленные доказательства и выслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд считает, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

При этом суд исходит из следующего.

Согласно статье 29 и части 4 статьи 191 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке административного судопроизводства возникающие из административных и иных публичных правоотношений экономические споры и иные дела, связанные с осуществлением организациями и гражданами предпринимательской деятельности, в том числе об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, если рассмотрение таких дел в соответствии с федеральным законом отнесено к компетенции арбитражного суда.

В пункте 2.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 58 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов" разъяснено, что если федеральным законом установлено, что нормативный акт может быть обжалован в суд или арбитражный суд, дело об оспаривании такого акта, если им затрагиваются права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, рассматривается арбитражным судом (статьи 29, 191 АПК РФ).

Пунктом 2.4 вышеуказанного Постановления Пленума также предусмотрено, что в соответствии со статьей 78 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан, решения и действия (бездействие) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут быть обжалованы в суд или арбитражный суд в установленном законом порядке.

Исходя из изложенного, арбитражный суд рассматривает заявления о признании недействующими правовых актов, принятых органами местного самоуправления, в том числе и нормативных правовых актов, если такое заявление подано организацией или гражданином, которые полагают, что оспариваемый нормативный акт нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, заявление индивидуальных предпринимателей Авдеевой В.Д., Багдасаряна С.М., Воронковой Н.А., Калиниченко Г.С., Карпова А.А., Митрофанова Р.В., Сизовой Е.С., Филиппенко А.М. подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Из материалов дела следует, что Решением Собрания депутатов муниципального образования город Донской №50-4 от 10.10.2013 "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской" (в редакции Решения от 30.05.2014) утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской (приложение 1) и установлены значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (Ки), находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду, на территории муниципального образования город Донской (приложение 2).

Указанное решение принято в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 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", законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Являясь нормативным правовым актом органа местного самоуправления, Решение №50-4 подлежит обязательному применению при установлении размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, которые заключены администрацией муниципального образования город Донской с заявителями.

Из материалов дела следует, что применение для расчета арендной платы положений, содержащихся в Решении №50-4 (в редакции Решения от 30.05.2014), повлекло многократное (от 4 кратного до 99-кратного) увеличение платы за аренду для всех заявителей без исключения, что увеличило финансовую нагрузку на них.

Таким образом, Решение №50-4 затрагивает интересы заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку устанавливает размеры арендной платы за арендуемые земельные участки. Тем самым созданы препятствия для расширения и развития их предпринимательской деятельности.

Заявители считают, что многократное увеличение арендной платы явилось следствием несоответствия оспариваемого нормативного правового акта иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в связи с чем, обратились в суд с настоящим заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 192 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 194 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет

проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

Обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт (часть 6 статьи 194 АПК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации, за земли, переданные в аренду, взимается 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 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" установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

К основным принципам определения арендной платы, подлежащим применению ко всем публичным землям на территории Российской Федерации, отнесены принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

В соответствии с принципом экономической обоснованности 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.

На основании Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2012 г. №15837/11 следует, что принцип экономической обоснованности исключает возможность введения для земель, расположенных в одном населенном пункте, имеющих одну категорию, один вид разрешенного использования и предоставленных лицам, занимающимся одним видом деятельности, арендной платы, дифференцированной исходя из статуса уполномоченного на распоряжение землей публичного органа, и выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в Постановлении №582, принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой иены.

Сформулированная в настоящем деле правовая позиция о том, что размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных Постановлением N 582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке.

В обоснование довода о соблюдении принципа экономической обоснованности, администрацией муниципального образования г. Донской представлено письменное "Экономическое обоснование коэффициентов Ки, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской".

Из содержания указанного документа следует, что обоснования коэффициентов Ки, как экономического, так и какого-либо иного, в нем не содержится, в нем ни разу даже не упомянуты значения оспариваемых коэффициентов.

В данном документе описывается сложившаяся ситуация в сфере арендных отношений, следствием которой является дефицит бюджета МО, который, по мнению Администрации МО, следует ликвидировать исключительно за счет арендаторов муниципальных земель.

Так, на стр. 5 Экономического обоснования указано, что в условиях, когда арендные платежи фактически полностью зачисляются в бюджеты различного уровня, и стоит задача путем максимизации сборов арендной платы закрыть бюджетный дефицит, эта экономическая функция становится во многом только фискальной.

На стр. 5-6 документа указано следующее.

Проведя анализ поступлений платежей от арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду на территории МО город Донской за предшествующие периоды, было установлено, что ставки арендной платы не изменялись с 2008 года и сумма арендных платежей была минимальной.

Арендная плата по договорам аренды, заключенным до 2012 года не пересматривалась.

Учитывая данный факт, можно сделать вывод, что использование земельных участков было малоэффективным и незначительно пополняло доходную часть местного бюджета. В связи с этим возникла необходимость увеличения коэффициентов видов разрешенного использования за земельные участки, предоставленные или предоставляемые в аренду.

При этом не приведены данные о размерах поступлений в бюджет за весь рассматриваемый период и не указано, почему повысить наполняемость доходной части местного бюджета решено именно путем увеличения коэффициентов.

Также на стр. 4 Экономического обоснования указано, что наиболее существенным условием арендного договора является вопрос о размере арендной платы. По своей сути арендная плата есть экономическая форма реализации собственности на землю. Собственник земли в рыночных условиях должен компенсировать свои вложения в землю. При этом земля как имущество имеет свою рыночную стоимость, обязано приносить доход своему владельцу.

При этом не указано, какие вложения МО как собственник сделало в земельные участки, предоставленные заявителям в аренду, вероятнее всего - никакие. А ведь эти вложения должны учитываться при определении размера арендной платы посредством установления значений коэффициентов Ки.

Из приведенной в документе таблицы №1 видно, что доля коммерческих договоров, от которых поступает основная сумма арендных платежей, уменьшается примерно с 50% в 2008 г. до 35% в 2014 г.. В абсолютных цифрах за этот период их количество увеличилось на 48 шт., в то время как общее количество договоров увеличилось на 264.

Это означает, что, во-первых, аренда земельных участков стала менее привлекательной для предпринимателей, и, во-вторых, это повлекло снижение поступлений в бюджет, т.к. ставки аренды по коммерчески договорам значительно выше ставок аренды по иным некоммерческим договорам.

Из приведенных в документе таблиц №3 и №4 на стр. 7-8 следует, что средний размер арендной платы для коммерческих целей в 2014 г. (38,48 руб./кв.м) по сравнению с 2013 г. (9,66 руб./кв.м) увеличился почти в 4 раза.

Сам факт единовременного увеличения арендной платы в 4 раза при инфляции, не превышающей 10% в год - это очень много, и для этого должны быть очень существенные причины экономического характера, о которых в документе нет ни слова.

Приведенные далее в документе цифры (рост доходов населения на территории муниципального образования город Донской в 1,9 раза и увеличение индекса инфляции на потребительские цели в 1,747 раза) касаются периода с 2008 г. по 2013 г., т.е. 5-летнего периода.

Из этого следует, что приведенные показатели увеличились за 5 лет не более чем в 2 раза, а средняя арендная плата за 1 год увеличилась в 4 раза.

При этом отсутствуют данные, которые могут обосновать такой стремительный рост арендной платы.

На стр. 8 Экономического обоснования указано, что расчет коэффициентов Ки осуществлялся с учетом следующих обстоятельств:

1. По данным Отдела экономического развития и потребительского рынка Комитета экономического развития и имущественных отношений администрации МО город Донской доходы населения на территории муниципального образования город Донской за период с 2008 по 2013 годы возросли в 1,9 раза. В 2008 году доход на душу населения составлял 4656,4 руб., в 2013 году доход на душу населения возрос до 8803,0 руб.

2. Индекс инфляции за период 2008-2013 года на потребительские цели возрос в 1,747 раза.

3. Земельные участки, предоставленные для строительства капитальных торговых объектов в коммерческих целях не использовались арендаторами в соответствии с

разрешенным использованием более срока установленного договором аренды, при этом пользовались льготным $K_i = 0,02$. Учитывая данный факт, $K_i = 0,02$ был исключен из коэффициента вида разрешенного использования.

Однако, также непонятно, как указанные обстоятельства могут экономически обосновать применение принятых коэффициентов K_i .

В письменных пояснениях от 07.10.2014, представленных в судебное заседание, администрация муниципального образования город Донской указала, что чем выше доходность земельного участка, тем больше должна быть арендная плата за его использование, с учетом категории земель и его разрешенного использования.

Учитывая, что МО город Донской является городским округом, категория земель в МО город Донской - «земли населенных пунктов». Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков (K_i), находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, установлены с учетом принципа экономической обоснованности, чем выше доходность земельного участка, тем больше K_i .

Например, за земельные участки, для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки), с которых может быть извлечен доход, в случае выращивания и продажи овощных и плодово-ягодных культур, K_i установлен в размере 2%.

Для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, в том числе баз и складов, используемых в производственных целях (п.9.1.-9.8.), т.е. которые не используются в коммерческих целях, K_i установлен от 8% до 15 %.

Для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок (п.3), K_i установлен в размере 10%.

Для земельных участков, предназначенных для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (п. 10), K_i установлен в размере 20 %.

Для земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов (п. 11), K_i установлен в размере 30%.

Для земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения,

физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, не используемых в коммерческих целях (п. 17.1, 17.2, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8), Ки установлены от 2% до 6%. Для земельных участков (п. 17.3, 17.4), используемых в коммерческих целях Ки установлен в размере 10%, 30%.

Для земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (п.7), Ки установлен в размере от 20% до 30%). Значение Ки для коммерческих целей составляет 30%, так как является наиболее доходным, по сравнению с Ки для размещения офисных зданий делового назначения.

Для земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (п.5) Ки установлен от 10% до 30%, так как указанные земельные участки используются в коммерческих целях, и являются наиболее доходными, соответственно и значение Ки, установлено для указанных земельных участков наибольшее.

Учитывая изложенное, значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, установлены с учетом принципа экономической обоснованности, чем выше доходность земельного участка, тем больше значение Ки, тем выше размер арендной платы.

При этом, никаких конкретных данных о доходности земельных участков, каких-либо расчетов, подтвержденных конкретными цифрами, администрацией муниципального образования город Донской не представлено.

Конкретный размер коэффициентов использования Ки, применяемых при расчете арендной платы, не обоснован и не подтвержден расчетами.

Так, применение Ки в размере 30 % от кадастровой стоимости земельного участка означает, что за 3 с небольшим года собственник земельного участка (МО) получит со своих граждан-предпринимателей, которые помимо этого еще платят и налоги, 100 % его стоимости, оставив при этом этот участок в своей собственности.

Указанное увеличение коэффициентов использования Ки, применяемых при расчете арендной платы, не только экономически не обосновано, но и противоречит любому здравому смыслу.

С учетом изложенного арбитражный суд считает, что Решение №50-4 от 10.10.2013 г. (в ред. Решения № 61-7 от 30.05.2014) в оспариваемой части не отвечает принципу

экономической обоснованности, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. №582, имеющему большую юридическую силу.

В соответствии с п. 2 статьи 4 Закона Тульской области от 29 июня 2011 года №1586-ЗТО "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" (далее по тексту - Закон №1586-ЗТО) администрации области, органам местного самоуправления предписано в течение трех месяцев со дня официального опубликования Закона принять нормативные правовые акты, обеспечивающие его реализацию, и привести действующие нормативные правовые акты в соответствие с Законом.

В ст. 1 Закона №1586-ЗТО установлен порядок определения размера арендной платы.

Пунктом 4 указанного Порядка коэффициенты использования Ки устанавливаются правительством области в отношении земельных участков, находящихся в собственности области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре области – городе Туле, органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах территорий соответствующих городских округов и муниципальных районов области.

Согласно п. 5 Порядка коэффициенты использования Ки могут быть установлены едиными для муниципального района, либо дифференцированными по территориям городских и сельских поселений.

Значения коэффициентов использования Ки могут быть изменены не чаще чем один раз в календарном году.

Согласно п. 6 Порядка для одного вида разрешенного использования земельного участка значения коэффициента использования Ки устанавливаются в зависимости от места расположения земельного участка и (или) от площади земельного участка. В зависимости от площади земельного участка коэффициент использования Ки устанавливается для каждого диапазона площадей земельных участков, определяемого их максимальным и минимальным значениями.

Если разрешенному использованию земельного участка соответствует несколько коэффициентов использования Ки, то для расчета размера арендной платы применяется максимальное значение коэффициента использования Ки.

Из Приложения 2 к решению Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 года № 50-4 "Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской" (в редакции Решения № 61-7 от 30.05.2014) следует, что их значения дифференцированы только в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков.

Все иные обстоятельства, связанные с:

- местом нахождения арендованного земельного участка (г. Донской, или иные населенные пункты МО, или вообще за пределами населенных пунктов),
- его расположением (центр населенного пункта или окраина), а также
- размером земельного участка,

никак не влияют на значения коэффициента, хотя очевидно, что указанные обстоятельства существенно влияют на доходность от использования земельного участка.

В своем письменном пояснении от 7.10.2014 представитель Администрации МО сослался на п. 5 статьи 1 Закона Тульской области от 29.06.2011 г. №1586-ЗТО "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена", согласно которому коэффициенты использования Ки могут быть установлены едиными для муниципального района либо дифференцированными по территориям городских и сельских поселений.

При этом суд учитывает, что в дополнение к этому пункт 6 закона №1586-ЗТО предусматривает, что для одного вида разрешенного использования земельного участка значения коэффициента использования Ки устанавливаются в зависимости от места расположения земельного участка и (или) от площади земельного участка. В зависимости от площади земельного участка коэффициент использования Ки устанавливается для каждого диапазона площадей земельных участков, определяемого их максимальным и минимальным значениями.

Тем самым региональный законодатель ввел дополнительные критерии для дифференцирования Ки, однако в отличие от правила, изложенного в п. 5, указанная в п. 6 норма является императивной и подлежит безусловному исполнению.

С учетом изложенного, арбитражный суд считает, что решение Собрания депутатов муниципального образования город Донской от 10.10.2013 года № 50-4 (в ред. Решения № 61-7 от 30.05.2014) в оспариваемой части не соответствует Закону Тульской области №1586-ЗТО, имеющему большую юридическую силу.

В письменных пояснениях от 27.10.2014 представитель заявителей указал следующее.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2012 г. №15837/11 говорится: "Сформулированная в настоящем деле правовая позиция о том, что размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных Постановлением N582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке."

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 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" утверждены Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

Согласно п. 3 Правил арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

а) 0,01 процента в отношении, в частности, земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

Согласно «Перечню населенных пунктов, находящихся в границах зон радиоактивного загрязнения вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 декабря 1997 №1582 города Донской, Северо-Задонск, поселки Задонье, Комсомольский, Новоугольный, Подлесный, Руднев, Шахтерский Тульской области находятся в зоне проживания с льготным социально-экономическим статусом.

Статья 11 Закона РФ от 15.05.1991 г. №1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" определяет зону проживания с льготным социально-экономическим статусом как часть территории Российской Федерации за пределами зоны отчуждения, зоны отселения и зоны проживания с правом на отселение с плотностью радиоактивного загрязнения почвы цезием-137 от 1 до 5 Ки/кв. км. В указанной зоне среднегодовая эффективная эквивалентная доза облучения населения не должна превышать 1 мЗв (0.1 бэр).

Дополнительные критерии по определению границ этой зоны в зависимости от степени радиоактивной загрязненности ее территории другими (кроме цезия-137) долгоживущими радионуклидами устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу указанных нормативных правовых актов и с учетом данного Президиумом ВАС разъяснения коэффициент Ки на территориях МО г. Донской не должен превышать 0,01 процента. Это означает, что оспариваемый нормативный акт не соответствует также и указанным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Оценивая данные доводы заявителей, суд исходит из следующего.

Закон РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» направлен на защиту прав и интересов, а также определяет государственную политику в области социальной поддержки граждан Российской Федерации, оказавшихся в зоне влияния неблагоприятных факторов, возникших вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 года, либо принимавших участие в ликвидации последствий этой катастрофы (ст. 1).

Данный закон вместе с другими актами законодательства Российской Федерации, издаваемыми в соответствии с ними, регулируют отношения, связанные с чернобыльской катастрофой (ст. 2) и распространяется на территории, подвергшиеся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, которые подразделяются на зоны.

Границы этих зон и перечень населенных пунктов, находящихся в них, устанавливаются в зависимости от изменения радиационной обстановки и с учетом других факторов и пересматриваются Правительством Российской Федерации не реже чем один раз в пять лет (ст. 7).

В п. 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. №582, говорится о конкретном земельном участке, загрязненном опасными

отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации.

Арбитражный суд считает, что в материалах дела отсутствуют доказательства (в том числе, заключения экспертных учреждений), свидетельствующие о том, что земельные участки, арендаторами которых являются заявители, относятся к категории загрязненных опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшихся загрязнению, заражению и деградации.

С учетом изложенного, арбитражный суд считает, что оспариваемый нормативный акт соответствует указанным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

23.09.2014г. в арбитражный суд от заявителя ИП Карпова В.А. поступило ходатайство об отказе от заявленных требований и прекращении производства по делу в части требований ИП Карпова А.А.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в суде первой инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

В силу части 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд принимает отказ заявителя ИП Карпова А.А. от своих требований, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Производство по делу в отношении требований ИП Карпова А.А. следует прекратить, согласно пункту 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании ст. 110 АПК РФ с Собрания депутатов муниципального образования г. Донской следует взыскать в пользу ИП Филиппенко Анны Михайловны расходы по уплате госпошлины в сумме 200 рублей.

Руководствуясь статьями 167-170, 205 и 206 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Требование ИП Авдеевой В.Д., ИП Багдасаряна С.М., ИП Воронковой Н.А., ИП Калиниченко Г.С., ИП Митрофанова Р.В., ИП Сизова Е.С., ИП Филиппенко А.М. удовлетворить.

Признать недействующими пункты 3.3, 5.3, 5.5, 9.1 Приложения № 2 «Значения коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в

собственности муниципального образования город Донской, а также государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в аренду на территории муниципального образования город Донской» к Решению Собрания депутатов муниципального образования город Донской № 50-4 от 10.10.2013 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Донской, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования город Донской» (в редакции Решения № 61-7 от 30.05.2014), как не соответствующее Закону Тульской области от 29 июня 2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» и Постановлению Правительства от 16.07.2009 № 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».

Производство по делу в отношении требований ИП Карпова А.А. прекратить.

Решение суда вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Взыскать с Собрания депутатов муниципального образования г. Донской в пользу ИП Филиппенко Анны Михайловны расходы по уплате госпошлины в сумме 200 рублей.

На решение может быть подана кассационная жалоба в Арбитражный суд Центрального округа в месячный срок со дня вступления его в законную силу.

Председательствующий

Н.В. Петрухина

Судьи

Н.И. Чубарова

С.В. Косоухова