

САХАЛИНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 2 февраля 2022 г. по делу N За-2/2022

Сахалинский областной суд в составе:

председательствующего судьи Крылова Н.А.,

при секретарях судебного заседания Г.Н., Г.Т.,

с участием прокуроров Ждановой В.В., Афанасьева Д.А., Рослой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя А. к Городской Думе города Южно-Сахалинска о признании недействующими в части [решения](#) Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", и [Приложения 1](#) к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденного указанным решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6,

установил:

решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее - Решение N 159/8-20-6) утвержден [порядок](#) определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее - Порядок).

[Пунктом 5](#) Решения N 159/8-20-6 распространено действие этого нормативного правового акта на правоотношения, возникшие с 01.01.2020.

[Приложением 1](#) к Порядку установлены ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся на территории городского округа "город Южно-Сахалинск", предоставленные в аренду без торгов (далее - Приложение 1).

[Подпунктом 4.1](#) Приложения 1 за земельные участки, предоставленные для размещения зданий и сооружений делового управления, объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), рынков, магазинов, банковской и страховой деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания,

развлечения, выставочно-ярмарочной деятельности и занятые объектом недвижимости (под существующими объектами недвижимости) установлена Ставка Ст1 арендной платы в виде процента от кадастровой стоимости в значении 17,2%, а также Ставка Ст2 при предоставлении земельного участка для размещения (строительства, реконструкции) объектов недвижимости в значении 10,0%.

Решение N 159/8-20-6 опубликовано в официальном печатном издании газете "Южно-Сахалинск сегодня" 19 марта 2020 года N 14(1477).

ДД.ММ.ГГГГ индивидуальный предприниматель А. обратился в Сахалинский областной суд к Городской Думе города Южно-Сахалинска с административным иском о признании недействующим **подпункта 4.1** Приложения 1 и **пункта 5** Решения N 159/8-20-6.

В обоснование требований административный истец указал, что он является арендатором земельного участка, расположенного по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, улица <...> с кадастровым номером N <...>, площадью 14044 кв. метров, с разрешенным использованием "Для строительства объекта "Магазин-кафе", предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

На основании разрешения на строительство на этом земельном участке возведен объект недвижимости.

Размер арендной платы за 2019 год исчислен с применением ставки по виду (Ст) 5% от кадастровой стоимости участка <...> рублей и составил <...> копеек.

Размер арендной платы за 2020 и 2021 годы рассчитан с применением ставки по виду (Ст) 10% от кадастровой стоимости, установленной **подпунктом 4.1** Приложения 1, и составил <...> 72 копейки и <...> рубля 02 копейки, соответственно.

Арендные платежи при снижении кадастровой стоимости земли возросли на 65%, что нарушает его права.

Ставки, установленные **подпунктом 4.1** Приложения 1, не отвечают принципу экономической обоснованности, закрепленному в постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", поскольку анализ и оценка экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков не проводился. В административном исковом заявлении с учетом уточнений административный истец просил:

признать **подпункт 4.1** Приложения 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденному решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", недействующим с 1 января 2020 года;

признать **пункт 5** решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля

2020 года № 159/8-20-6 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" в части слов "распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020.", недействующим.

В судебном заседании представитель административного истца Ф.И.О.16 поддержала административное исковое заявление по указанным выше основаниям, представители административного ответчика - Городской Думы города Южно-Сахалинска Ф.И.О.13, заинтересованных лиц - Администрации и Департамента землепользования города Южно-Сахалинска Ф.И.О.14, возражали против удовлетворения административных исковых требований по основаниям, указанным в отзывах. Обращали внимание, что оспариваемый нормативный правовой акт принят в пределах компетенции Городской Думы города Южно-Сахалинска и не противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу. Экономическое обоснование ставок с учетом коэффициентов дифференциации содержится в экспертном заключении ООО Сахалинской оценочной компании "МАКСИМУС".

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, заключение прокурора Ждановой В.В., полагавшей административное исковое заявление подлежащим удовлетворению в части, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

27 марта 2017 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Южно-Сахалинска А. выдано разрешение на строительство магазина-кафе.

Согласно договору аренды земельного участка от 22 декабря 2017 года № <...> индивидуальный предприниматель А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером № <...>, площадью 14044 кв. метров, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, <...>. <...> с разрешенным использованием: "Для строительства объекта "Магазин-кафе", предоставленного для завершения строительства объекта недвижимости.

Согласно расчету Департамента землепользования города Южно-Сахалинска, арендная плата по указанному договору аренды земли за 2020 год с применением ставки по виду (Ст) 10%, установленной оспариваемым [подпунктом 4.1](#) Приложения 1, составила <...>, а за 2021 года - <...> рублей (т. 1, л.д. 43, 44).

Судом установлено, что административный истец намерен ввести в эксплуатацию возведенное здание магазина-кафе. Об этом свидетельствуют его неоднократные заявления в Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска от 8, 16 и 23 декабря 2020 года и его обращение в Арбитражный суд Сахалинской области с исковым заявлением к Администрации города Южно-Сахалинска о признании права собственности на это здание в связи с отказом в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

При таких обстоятельствах индивидуальный предприниматель А. является субъектом правоотношений, регулируемых оспариваемым [подпунктом 4.1](#) Приложения 1 к Порядку определения арендной платы как в части ставки Ст2, примененной в расчете арендной платы за 2020 и 2021 годы, так и в части ставки Ст1 в значении 17,2%, подлежащей применению в расчете арендной платы за пользование землей после ввода магазина - кафе в эксплуатацию, поскольку размер арендной платы формирует расходную часть предпринимательской деятельности, влияет на рентабельность предприятия, что дает право А. в настоящее время оспаривать ставку арендной платы, применяемую при предоставлении земельного участка, занятого существующим объектом недвижимости.

Проверяя полномочия Городской Думы города Южно-Сахалинска на принятие **Решения** N 159/8-20-6, соблюдение требований нормативных правовых актов, устанавливающих требования к форме, виду и процедуре его принятия, суд приходит к следующему.

В соответствии с **подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7** Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено Земельным **кодексом** или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В силу **пункта 5 части 1 статьи 26** Устава городского округа "Город Южно-Сахалинск", принятого решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 22 февраля 2006 года N 180/13-06-3, к исключительной компетенции представительного органа городского округа "Город Южно-Сахалинск" относится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Частью 4 статьи 25 Устава городского округа "Город Южно-Сахалинск" и **частью 1 статьи 3** Регламента Городской Думы Южно-Сахалинска определено, что Городская Дума Южно-Сахалинска состоит из 25 депутатов, избираемых по мажоритарной избирательной системе по двадцати пяти одномандатным округам.

В соответствии со **статьей 29** Устава городского округа "Город Южно-Сахалинск" Городская Дума по вопросам своего ведения принимает решения - правовые акты нормативного и иного характера. Решения принимаются на заседании представительного органа открытым, в том числе поименным, или тайным голосованием.

Порядок принятия решений Городской Думы устанавливается Регламентом Городской Думы.

Принятые нормативные правовые акты Городской Думы направляются для подписания и обнародования мэру города в течение 10 дней.

Нормативные правовые акты Городской Думы подписываются мэром города в течение 10 дней со дня поступления в канцелярию администрации города. Нормативные правовые акты Городской Думы подлежат обнародованию (опубликованию) в течение месяца со дня подписания мэром города.

Согласно **части 13 статьи 28** Устава городского округа "Город Южно-Сахалинск" официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в газете "Южно-Сахалинск сегодня".

В силу **пункта 2 статьи 18** Регламента Городской Думы города Южно-Сахалинска нормативные правовые решения, за исключением решений по принятию, изменению или дополнению устава городского округа "Город Южно-Сахалинск" и повторного рассмотрения нормативного правового акта, отклоненного мэром города Южно-Сахалинска, принимаются большинством голосов от установленного числа депутатов.

Оспариваемое в части **Решение** N 159/8-20-6 принято на заседании Городской Думы города Южно-Сахалинска большинством голосов от установленной численности депутатов, кворум имелся, так как присутствовало 18 из 25 депутатов, что подтверждается протоколом 8-го очередного заседания Городской Думы от 26 февраля 2020 года. Решение подписано мэром города Южно-Сахалинска и опубликовано в официальном печатном издании "Южно-Сахалинск сегодня" 19 марта 2020 года N 14(1477).

Таким образом, данный нормативный правовой акт принят уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с предусмотренной действующим законодательством процедурой, опубликован в установленном законом порядке, что административным истцом не оспаривается и подтверждено вступившим в законную силу [решением](#) Сахалинского областного суда от 27 сентября 2021 года (апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2021 года N 66а-1550/2021).

Проверяя доводы административного искового заявления о соответствии оспариваемого нормативного правового акта принципу экономической обоснованности в части ставки арендной платы, примененной в расчетах арендных платежей за пользование земельным участком, предоставленным А. для завершения строительства объекта недвижимости (Ст2 10%), а также ставки Ст1 17,2%, подлежащей применению в расчетах после введения магазина-кафе в эксплуатацию, суд приходит к следующему.

За 2019 года арендная плата арендатору А. рассчитана Департаментом землепользования города Южно-Сахалинска от кадастровой стоимости земельного участка 20337116,40 рублей с применением ставки арендной платы в размере 5%, установленной [решением](#) Городской Думы города Южно-Сахалинска от 25 ноября 2015 года N 303/18-15-5 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск", а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", действовавшем до 1 января 2020 года. Размер годовой арендной платы составил <...> рублей.

С 1 января 2020 года кадастровая стоимость земельного участка, находящегося в пользовании А., утверждена в значении <...> рублей, то есть с уменьшением на <...> рублей или 9,7%.

Размер арендной платы за 2020 и 2021 годы с применением в расчете ставки (Ст2) 10%, установленной оспариваемым [подпунктом 4.1](#) Приложения 1, составил <...> рублей и <...> рубля, соответственно (т. 1, л.д. 43, 44).

Таким образом, при снижении кадастровой стоимости, увеличение арендной платы за 2020 год по отношению к 2019 году составило <...> рублей или 60%.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Основные [принципы](#) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее - Постановление Правительства Российской Федерации N 582).

К основным принципам определения арендной платы [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации N 582 отнесены принципы экономической обоснованности и предсказуемости.

Принцип экономической обоснованности, на несоблюдение которого ссылается

административный истец, предполагает установление арендной платы в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и вида 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.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [Определении](#) от 11 мая 2004 года N 209-О при отсутствии единых правил дифференциацию ставок земельного налога в городе в зависимости от местоположения земельных участков и зон различной градостроительной ценности, как и определение границ этих зон, орган местного самоуправления обязан осуществлять не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне, без чего сам смысл дифференциации средней ставки земельного налога по местоположению и зонам территории города искажается.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, и документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года N 710 утверждены Методические [рекомендации](#) по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации N 582 (далее - Методические рекомендации), направленные на оказание содействия и методическое обеспечение при применении органами государственной власти и органами местного самоуправления основных принципов с целью создания благоприятных условий ведения экономической деятельности на территории Российской Федерации, а также защиты экономических интересов арендаторов земельных участков.

В соответствии с [пунктами 2, 3](#) Методических рекомендаций в целях применения принципа экономической обоснованности рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы; в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

Таким образом, реализация этого принципа направлена на поддержание стабильного характера деятельности арендатора.

В обоснование соблюдения принципа экономической обоснованности утвержденных ставок арендной платы административный ответчик и заинтересованные лица ссылались

на экспертное заключение "Экономическое обоснование коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка, в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией, для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории города Южно-Сахалинска", составленное 12 ноября 2019 года ООО "Сахалинская оценочная компания "МАКСИМУС".

Исследовав в судебном заседании указанное заключение, а также заключение специалиста НП "Саморегулируемая организация судебных экспертов" N 7133 от 30 декабря 2021 года, содержащее комплексную рецензию на экспертное заключение ООО "Сахалинская оценочная компания "МАКСИМУС", суд приходит к выводу о том, что оно не может служить экономическим обоснованием ставок арендной платы, установленных **подпунктом 4.1** Приложения 1.

В заключении эксперт ООО "Сахалинская оценочная компания "МАКСИМУС" подчеркивает прямое влияние величины кадастровой стоимости земельного участка на уровень земельных платежей. Расчет коэффициента дифференциации по видам деятельности арендаторов выполнен на основе кадастровой оценки стоимости земельных участков в составе земель города Южно-Сахалинска. Кадастровая стоимость земельных участков учитывалась экспертом в расчетах ставок капитализации. При этом им используется величина кадастровой **стоимости** земельных участков, утвержденная приказом Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области N 14 от 11 ноября 2015 года, которая на дату составления заключения (12 ноября 2019 года), а также на период действия оспариваемого нормативного правового акта не актуальна в связи с принятием 24 октября 2019 года Министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области **приказа** N 12-п "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков" по состоянию на 1 января 2019 года (с. 13, 15 Заключения, т. 1, л.д. 199, 201).

Экспертное заключение ООО "Сахалинская оценочная компания "МАКСИМУС" противоречиво, не содержит многофакторного анализа экономической оценки территории и генерального плана города, анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории. Кроме того, в экспертном заключении отсутствует дата, на которую специалист определяет коэффициент дифференциации, а также не содержится дата, на которую специалист берет безрисковую ставку при определении ставки капитализации.

В сегменте "Предпринимательство" экспертом определен коэффициент дифференциации по виду деятельности, применительно к земельным участкам под существующими объектами недвижимости (17,2%).

Для земельных участков, предоставленных для строительства, реконструкции объектов недвижимости расчеты коэффициента дифференциации (ставки арендной платы) не производились.

Финансово-экономическое обоснование к проекту **Решения** N 159/8-20-6 указанные недостатки Заключения не восполняет, каких-либо расчетов, выводов, обосновывающих уровень ставок Ст1 17,2% и Ст2 10% не содержит, что указывает на произвольное их установление.

В данном случае административным органом не доказано, что увеличение ставки арендной платы соответствует росту доходности земельного участка с учетом категории земель и вида разрешенного использования. Вопрос экономической обоснованности

определения ставки в размере 10% административным ответчиком не исследовался, подтверждающие документы отсутствуют. В результате административный истец несет дополнительные расходы при осуществлении предпринимательской деятельности.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что [подпункт 4.1](#) Приложения 1 противоречит действующему законодательству, имеющему большую юридическую силу, а именно [абзацу второму](#) Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582, нарушает права административного истца, как арендатора земельного участка, и по указанному основанию подлежит признанию недействующим.

Разрешая требования о признании недействующим [пункта 5](#) решения в части слов "распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020.", суд приходит к следующему.

Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы в [Постановлении](#) Правительства Российской Федерации N 582 предписывает определять порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года.

Согласно [пункту 14](#) Методических рекомендаций в целях соблюдения принципа предсказуемости расчета размера арендной платы рекомендуется в случае изменения порядка определения арендной платы опубликовывать на официальных сайтах соответствующих органов государственной власти или органов местного самоуправления данные изменения с материалами, обосновывающими внесение соответствующих изменений, в целях ознакомления арендаторов с предстоящими изменениями расчета арендной платы и планирования последними своей хозяйственной деятельности с учетом изменяющихся расходов.

Таким образом, реализация принципа предсказуемости расчета арендной платы предполагает предварительное ознакомление арендатора с планируемыми изменениями расчета арендной платы, с тем, чтобы арендатор, как хозяйствующий субъект, имел возможность соответствующим образом скорректировать свою хозяйственную деятельность во избежание разбалансированности между расходной и доходной частями.

Право на заблаговременное уведомление арендатора арендодателем о предстоящем изменении арендной платы в одностороннем порядке в связи с принятием нормативных актов органов местного самоуправления закреплено [пунктом 2.2](#) договора аренды от 22 декабря 2017 года N 13841 (т. 1, л.д. 15).

Как установлено [пунктом 1 статьи 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Возможность изменения арендной платы в одностороннем порядке за истекший период в случае принятия нормативного правового акта, ухудшающего положения арендаторов, законом не предусмотрена.

Оспариваемая часть [пункта 5](#) решения допускает применение увеличенной до 10% ставки для расчета арендной платы за период времени, предшествующий ее установлению (с 1 января 2020 года), в связи с чем, влечет ухудшение положения административного истца как арендатора земельного участка, поскольку обязывает его внести арендную плату за прошедший период в увеличенном размере, что противоречит принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, закрепленному в [Постановлении](#) Правительства Российской Федерации N 582.

По изложенным основаниям [пункт 5](#) Решения N 159/8-20-6 в части слов "распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020." подлежит признанию недействующим.

В силу [пункта 1 части 2 статьи 215](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 38](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года N 50 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами", установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречат нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, суд, руководствуясь [пунктом 1 части 2, пунктом 1 части 4 статьи 215](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, признает этот нормативный правовой акт не действующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

Если нормативный правовой акт до принятия решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его не действующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Судом установлено, что [подпункт 4.1](#) (Ст.1 и Ст2) Приложения 1 до принятия решения суда применялся в правоотношениях граждан и организаций по уплате арендной платы, формировалась доходная часть бюджета муниципального образования, что подтверждается расчетами арендной платы, историями операций по договорам от ДД.ММ.ГГГГ N <...>, от ДД.ММ.ГГГГ N <...>, от ДД.ММ.ГГГГ N <...>, от ДД.ММ.ГГГГ N <...>, подтверждающими фактическую оплату арендной платы за 2020 и 2021 годы.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о признании не действующими оспариваемых положений со дня вступления решения суда в законную силу.

Оснований для удовлетворения требований А. о признании [подпункта 4.1](#) Приложения N 1 недействующим с 1 января 2020 года, не имеется.

При обращении в суд индивидуальный предприниматель А. уплатил государственную пошлину в размере 4500 рублей, что подтверждается платежным поручением от 2 ноября 2021 года.

В соответствии со [статьей 111](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны, понесенные по делу судебные расходы.

Таким образом, в пользу индивидуального предпринимателя А. с административного ответчика подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 4500 рублей.

Руководствуясь [статьями 175 - 180, 215](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административные иски требования индивидуального предпринимателя А. удовлетворить частично.

Признать [подпункт 4.1](#) Приложения N 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденному решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

Признать [пункт 5](#) решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" в части слов "распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020." недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

В части требований индивидуального предпринимателя А. о признании [подпункта 4.1](#) Приложения N 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденному решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26 февраля 2020 года N 159/8-20-6 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", недействующим с 01.01.2020 - отказать.

Сообщение о принятии указанного решения подлежит опубликованию в официальном печатном издании - газете "Южно-Сахалинск сегодня" в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

Взыскать с Городской Думы города Южно-Сахалинска в пользу индивидуального предпринимателя А. расходы по уплате государственной пошлины в размере 4500 (четыре тысячи пятьсот) рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 11 февраля 2022 года.

Судья Сахалинского областного суда
Н.А.Крылов
