

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-19/2018 (№ 3а-574/2017)

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Кемеровский областной суд  
в составе председательствующего судьи Зиновьевой К.В.,  
при секретаре Хайминой Ю.С.  
с участием прокурора Тимошук Л.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Кемерово

«23» января 2018 года

административное дело по административному иску Общества с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» о признании недействующим в части Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы»,

## УСТАНОВИЛ:

27 февраля 2008 г. Коллегией Администрации Кемеровской области принято Постановление № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово» (далее – Постановление от 27 февраля 2008 г. № 62).

Постановление официально опубликовано в приложении «Официально» к газете «Кузбасс», № 42, 12 марта 2008 г.

Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 03 мая 2017 г. № 189 «О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово» (далее – Постановление от 03 мая 2017 г. № 189) заголовок указанного постановления изложен в следующей редакции «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы».

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово, утвержденный постановлением, изложен в новой редакции, поименован «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условия и сроки внесения арендной платы».

Постановление от 03 мая 2017 г. № 189 опубликовано на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» <http://www.zakon.kemobl.ru>, 03 мая 2017 г.

Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30 октября 2017 г. № 579 «О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (далее – Постановление от 30 октября 2017 г. № 579) внесены изменения в указанный Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условия и сроки внесения арендной платы.

Постановление от 30 октября 2017 г. № 579 опубликовано на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» <http://www.zakon.kemobl.ru>, 02 ноября 2017 г.

Согласно пункту 2.8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением от 27 февраля 2008 г. № 62 (в редакции Постановлений от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579) (далее – Порядок определения размера арендной платы) размер арендной платы за использование земельных участков определяется по формуле:

$A = \text{УПКС} \times K_v \times K_u \times K_i \times K_b \times S / \Pi$ , где:

A - размер арендной платы;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, который представляет собой частное от деления кадастровой стоимости земельного участка на площадь данного земельного участка;

Кв - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Ку - коэффициент, учитывающий условия использования;

Ки - коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления;

Кб - коэффициент базовой доходности (поправочный коэффициент);

S - площадь земельного участка или площадь доли земельного участка;

П - количество периодов внесения арендной платы в году.

Расчет коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) (Кб) осуществляется по следующей формуле:

, где:

УПКСЗ - среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 2.17 Порядка определения размера арендной платы, размер арендной платы ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года изменяется на коэффициенты, учитывающие уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, с учетом произведения коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, за все предыдущие периоды.

Согласно пункту 3.4 Порядка определения размера арендной платы, в случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

Согласно пункту 3.5 Порядка определения размера арендной платы, поступающие арендные платежи в случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате учитываются арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы вне зависимости от периода платежа, указанного в платежном документе.

Излишне уплаченная сумма арендной платы (переплата) засчитывается в уплату предстоящих платежей.

Если присутствует переплата по основным платежам при наличии задолженности по пене и (или) штрафам, из суммы переплаты гасится задолженность по пене и (или) штрафам, а остаток переплаты засчитывается на следующий платежный период.

Переплата не подлежит возврату из бюджета при наличии оснований для уплаты иных неналоговых платежей за землепользование.

ООО «Ди Лэнд» обратилось в суд с административным иском о признании недействующим в части со дня принятия Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением от 27 февраля 2008 г. № 62 (в редакции Постановлений от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579), а именно:

пункта 2.8. Порядка определения размера арендной платы в части применения в формуле Ки - коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, а также в части введения в формулу определения размера арендной платы за использование земельных участков Кб - коэффициент базовой доходности (поправочный коэффициент), и в части введения формулы расчета коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) (Кб);

пунктов 2.17., 3.4., 3.5. Порядка определения размера арендной платы.

В обоснование требований указывает, что на рассмотрении Арбитражного суда Кемеровской области находится дело по иску ООО «Ди Лэнд» к Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области об урегулировании разногласий при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенного в г. Кемерово. К правоотношениям по предоставлению земельного участка в аренду подлежат применению оспариваемые положения Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62. Считает, что оспариваемые положения Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62 противоречат основным принципам определения арендной платы, которые установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, в том числе принципу экономической обоснованности. Полагает необоснованным применение коэффициентов инфляции, установленных пунктом 2 оспариваемого Постановления, начиная с 2010 года по 2016 год, при расчете арендной платы исходя из кадастровой стоимости, которая определена на основании результатов государственной кадастровой оценки, результаты которой утверждены решением Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области от 25 ноября 2015 г. № 4-2/3904, и подлежат применению с 01 января 2016 г. Указывает, что коэффициенты инфляции подлежат применению с года, следующего за годом введения в действие новой кадастровой стоимости, поскольку коэффициенты инфляции позволяют скорректировать размер арендной платы

вследствие инфляционных процессов. Применение в формуле расчета арендной платы коэффициентов инфляции, начиная с 2010 года по 2016 год, произведение которых составляет 1,63846, влечет значительное увеличение арендной платы. В формуле расчета коэффициента базовой доходности применяется квадратный корень для нахождения среднего геометрического между средним значением удельного показателя кадастровой стоимости по городу Кемерово и удельным показателем кадастровой стоимости конкретного земельного участка, который учитывает все стоимостные и фактические характеристики земельного участка, в том числе местоположение данного земельного участка относительно территории г.Кемерово в одном из 212 кадастровых кварталов. Полагает, что при наличии данных о кадастровой стоимости земельного участка, учитывающей его местоположение и иные факторы, отсутствуют основания приближать его стоимость к средней по городу, которая не учитывает все стоимостные характеристики земельного участка. Правообладатель земельного участка имеет право оспорить кадастровую стоимость земельного участка на основании установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Коэффициент базовой доходности введен для того, чтобы оспаривание кадастровой стоимости не повлияло на поступления в бюджет. Экономическое обоснование введения данного коэффициента исходя из доходности земельного участка, в том числе с учетом такого фактора доходности как местоположение, отсутствует. Пункты 3.4, 3.5 Порядка определения размера арендной платы противоречат статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, согласно которым к полномочиям органа государственной власти субъекта Российской Федерации отнесен лишь вопрос установления порядка определения размера арендной платы и случаев его изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя. Размер неустойки и порядок зачета поступающих арендных платежей, возврата переплаты подлежат регулированию нормами гражданского законодательства и определяются Гражданским кодексом Российской Федерации (ст.330, 319, 1102 ГК РФ), иными федеральными законами либо соглашением сторон.

В судебном заседании представители административного истца ООО «Ди Лэнд» директор Ермоленко Н.С., действующая на основании Устава, Сизов Я.М., действующий на основании доверенности, заявленные требования поддержали.

Представитель Коллегии Администрации Кемеровской области Рубан Ю.В., действующая на основании доверенности, возражала против заявленных требований. Суду пояснила, что оспариваемый нормативный правовой акт принят Коллегией Администрации Кемеровской области в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в пределах компетенции. Из текста Постановления не следует, что коэффициент инфляции применяется именно к кадастровой стоимости, коэффициент инфляции в формуле расчета арендной платы является самостоятельной величиной. Принцип экономической обоснованности, указанный в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, не предусматривает учет местоположения земельного участка при установлении размера арендной платы. Основным параметром, влияющим на размер арендной платы, является вид разрешенного использования земельного участка. Коэффициент базовой доходности не имеет одного конкретного значения и определяется по формуле. Данный коэффициент в некоторых случаях повышает, в некоторых случаях понижает размер арендной платы в зависимости от среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости по виду разрешенного использования земельного участка. Применение коэффициента базовой доходности вызвано актуализацией кадастровой стоимости земельных участков. ООО «Ди Лэнд» не является арендатором земельного участка, в связи с чем его права не нарушены и он не может являться административным истцом по настоящему делу.

Представитель Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области Курилова Ю.К., действующая на основании доверенности, возражала против заявленных требований. Суду пояснила, что оспариваемый нормативный правовой акт принят в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Между Комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области и ООО «Ди Лэнд» отсутствуют арендные отношения, ООО «Ди Лэнд» фактически не использует земельный участок, в связи с чем у ООО «Ди Лэнд» не возникло право на обращение с административным иском заявлением об оспаривании Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, заслушав заключение прокурора Тимошук Л.А., полагавшей требования административного истца подлежащими удовлетворению частично, суд приходит к следующему.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (часть 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации). Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (часть 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Положениями подпункта 55 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», подпункта 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

В силу подпункта 8 статьи 3 Закона Кемеровской области от 4 июля 2002 г. № 49-ОЗ «О разграничении полномочий между органами государственной власти Кемеровской области в сфере земельных отношений» Коллегией Администрации Кемеровской области является уполномоченным органом по изданию правовых актов по вопросу установления указанного порядка.

Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62, от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579 приняты в форме, предусмотренной статьей 9 Закона Кемеровской области от 09 марта 2005 г. № 43-ОЗ «О Коллегии Администрации Кемеровской области», и опубликованы в соответствии с требованиями указанного закона.

Вместе с тем устанавливая в пунктах 3.4., 3.5. утвержденного Порядка определения размера арендной платы размер неустойки (пени) за неуплату арендной платы в установленный договором срок, а также порядок исполнения денежных обязательств по договору аренды, запрет возврата излишне уплаченной арендной платы Коллегией Администрации Кемеровской области вышла за пределы предоставленной ей компетенции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.8 ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно пункту «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

В силу статей 329, 330, 332 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) неустойка (штраф, пени) как один из способов обеспечения исполнения обязательств может быть установлена законом или договором. При этом, исходя из положений пункта 2 статьи 3 ГК РФ, имеются в виду только федеральные законы Российской Федерации.

Также в силу п.4 ст.426 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации, а также уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров ( типовые договоры, положения и т.п.).

Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области не является федеральным законом, федеральный законодатель не наделял Коллегию Администрации Кемеровской области полномочиями по установлению ответственности арендатора земельного участка в форме уплаты неустойки за просрочку внесения арендной платы по договору аренды, соответственно оспариваемый правовой акт не может возлагать на арендатора земельного участка обязанность по уплате неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

Очередность погашения требований по денежному обязательству, прекращение обязательств зачетом, обязательства вследствие неосновательного обогащения также относятся к сфере регулирования гражданского законодательства. Соответственно регламентация указанных взаимоотношений сторон договора относится к полномочиям федерального законодателя.

Статья 319 ГК РФ определяет очередность погашения требований по денежному обязательству. Согласно данной статье сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Статья 410 ГК РФ устанавливает условия прекращения обязательства зачетом.

Обязательства вследствие неосновательного обогащения урегулированы главой 60 ГК РФ.

Поскольку положения оспариваемых административным истцом пунктов 3.4., 3.5. Порядка определения размера арендной платы не соответствуют вышеуказанным нормам ЗК РФ и ГК РФ, приняты Коллегией Администрации Кемеровской области с нарушением предоставленной компетенции, они подлежат признанию недействующими со дня их принятия.

Пункты 2.8., 2.17. утвержденного Порядка определения размера арендной платы приняты Коллегией Администрации Кемеровской области в рамках предоставленной компетенции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление Правительства Российской Федерации № 582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков.

К числу таких принципов, установленных постановлением Правительства Российской Федерации № 582, относятся в том числе:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Постановление Правительства Российской Федерации № 582 в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

В соответствии со статьей 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 названной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (ч.2).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (ч.3).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п.3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508).

В соответствии с положениями статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и/или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 01 марта 2011 г. № 281-О-О, действующее в настоящее время правовое регулирование допускает пересмотр кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями - в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков в случаях, когда кадастровая стоимость используется для расчета годовой арендной платы, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

25 ноября 2015 г. Комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области принято решение № 4-2/3904 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области, определенные по состоянию на 01 августа 2014 г., и включающие: кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области (приложение 1), средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов для населенных пунктов, городских округов и муниципальных районов Кемеровской области в разрезе групп видов разрешенного использования (Приложение № 2) и средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Кемеровской области, для кадастровых кварталов Кемеровской области (приложение 3).

При этом средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Кемеровской области, для кадастровых кварталов Кемеровской области (Приложение № 3) применительно к городу Кемерово содержат сведения о средних значениях удельных показателей кадастровой стоимости не только исходя из нахождения земельных участков в одном из более 200 кадастровых кварталов города Кемерово, но и одновременно исходя из группы вида разрешенного использования, к которой относятся земельные участки.

Таким образом, при определении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Кемеровской области для кадастровых кварталов Кемеровской области учитывалась как группа вида разрешенного использования, так и территориальное расположение земельных участков в зонах различной градостроительной ценности территории.

Именно исходя из значения удельного показателя кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования для кадастрового квартала (в данном случае указанного в Приложении № 3), определяется кадастровая стоимость земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости после даты, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость земельных участков при проведении государственной кадастровой оценки, либо в случае изменения вида разрешенного использования земельных участков после утверждения результатов государственной кадастровой оценки (п.2.1.3, 2.3.2, 2.4 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12 августа 2006 г. № 222).

Так, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> в размере <данные изъяты> руб. определена актом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области от 25 августа 2017 г. (т.2 л.д.29, 159) по состоянию на дату внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об изменении вида разрешенного

использования земельного участка – 25 августа 2017 г., исходя из удельного показателя кадастровой стоимости земель, указанного в приложении № 3 к решению Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области № 4-2/3904 от 25 ноября 2015 г., то есть путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земель 17 группы видов разрешенного использования для кадастрового квартала № города Кемерово - <данные изъяты> руб. на площадь земельного участка, из расчета: <данные изъяты> руб.

Применение коэффициента базовой доходности (Кб), установленного оспариваемым нормативным актом, к земельным участкам, удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) которых меньше среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования без учета деления города Кемерово на кадастровые кварталы (УПКСЗ), повлечет для землепользователей увеличение размера арендной платы, поскольку в данном случае коэффициент составит более единицы. При уменьшении размера УПКС при одинаковом УПКСЗ, коэффициент базовой доходности будет увеличиваться, и, соответственно, будет увеличиваться размер арендной платы.

Размер удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка меньше среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования в целом по г.Кемерово, в том числе в результате установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, которая учитывает все индивидуальные характеристики земельного участка, может свидетельствовать, в том числе о меньшей коммерческой привлекательности земельного участка и более низкой его доходности. В данном случае применение повышающего коэффициента базовой доходности (Кб) повлечет экономически необоснованное увеличение размера арендной платы.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 11 мая 2004 г. № 209-О, орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории.

Таким образом, местоположение земельного участка по зонам различной градостроительной ценности территории города непосредственно влияет на уровень доходности земельного участка, местоположение земельного участка учитывается при определении удельного показателя кадастровой стоимости конкретного земельного участка и приближение значения удельного показателя кадастровой стоимости конкретного земельного участка к удельному показателю кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования в целом по г.Кемерово путем применения повышающего коэффициента базовой доходности, нельзя признать экономически обоснованным.

Судом установлено, что Коллегия Администрации Кемеровской области не располагает экономическим обоснованием введения коэффициента базовой доходности (Кб) на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков.

Допрошенный в качестве свидетеля специалист Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области Коровин Д.С., который разрабатывал формулу расчета коэффициент базовой доходности (Кб), имеет техническое образование (математический факультет), кандидат технических наук, однако специального экономического образования не имеет, из его показаний следует, что основной задачей при разработке коэффициента базовой доходности являлось усреднение размера арендной платы с учетом вида разрешенного использования земельных участков в целях сохранения доходов бюджета на прежнем уровне, местоположение земельных участков при определении формулы расчета коэффициента базовой доходности не учитывалось.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу о том, что введение коэффициента базовой доходности (Кб) произведено не исходя из анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков, а исходя из экономической целесообразности, направленной в том числе на получение дополнительного дохода в бюджет города Кемерово. При этом увеличение арендной платы исключительно в целях компенсации бюджетных потерь и получения дополнительных доходов при уменьшении кадастровой стоимости противоречит принципу экономической обоснованности, поскольку это не относится к числу критериев, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы предполагает возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости конкретного земельного участка, а не средних значений удельного показателя кадастровой стоимости по городу.

Применения в формуле, по которой определяется размер арендной платы коэффициента базовой доходности (Кб) в той мере, в которой применение указанного коэффициента допускает возможность повышения размера арендной платы, то есть применение коэффициента Кб в размере более чем единица, нарушает права арендаторов земельных участков и не учитывает требования вышеуказанных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 582.

Применение коэффициентов, отражающих уровень инфляции, при определении размера арендной платы само по себе федеральному законодательству не противоречит, поскольку позволяет скорректировать размер арендной платы вследствие инфляционных процессов.

Вместе с тем порядок применения коэффициентов инфляции, установленный в пунктах 2.8 и 2.17 Порядка определения размера арендной платы, не учитывает дату определения и дату начала применения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из которой определяется размер арендной платы.

Указанные нормы предусматривают применение при расчете арендной платы произведения всех коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленных пунктом 2 Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62.

Пунктом 2 Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62 в действующей редакции предусмотрен размер коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, с 2010 года по 2018 год по годам.

Пункт 2 Постановления, устанавливающий размер коэффициентов инфляции, административным истцом не оспаривается, предметом рассмотрения по настоящему делу является лишь порядок применения данных коэффициентов.

Согласно пункту 11 Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710) при определении в порядке определения размера арендной платы расчета арендной платы на основе кадастровой стоимости земельного участка рекомендуется учитывать, что изменение кадастровой стоимости содержит в себе некоторое опережающее повышение стоимости земельного участка, основанное на предположении о вероятности роста кадастровой стоимости в ближайшем будущем. Вследствие этого рекомендуется исключить случаи применения поправочных коэффициентов, например коэффициента инфляции, в год изменения кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Поскольку решением Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области от 25 ноября 2015 г. № 4-2/3904 утверждена кадастровая стоимость земельных участков, которая применяется с 01 января 2016 года, и эта стоимость отвечала текущему экономическому моменту в 2016 году, то применение при расчете, например, арендной платы за 2017 год за земельный участок, кадастровая стоимость которого определена на основании результатов указанной государственной кадастровой оценки, коэффициентов инфляции за 2016 год и предшествующие ему годы не будет отвечать целям индексации и, соответственно, вышеуказанным принципам определения размера арендной платы, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 582.

При установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости применение коэффициентов инфляции за год, по состоянию на который установлена кадастровая стоимость земельного участка в размере рыночной стоимости, и предшествующие ему годы, также не будет отвечать целям индексации.

Соответственно пункт 2.8 Порядка определения размера арендной платы в части применения в формуле, по которой определяется размер арендной платы, коэффициента  $K_i$  (коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 постановления) и пункт 2.17 Порядка определения размера арендной платы противоречат акту большей юридической силы в той мере, в которой указанные нормы позволяют применять коэффициенты, отражающие уровень инфляции, без учета даты определения и даты начала применения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из которой определяется размер арендной платы.

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

Доводы представителей Коллегии Администрации Кемеровской области и Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области о том, что ООО «Ди Лэнд» не является лицом, которое вправе обратиться с административным иском заявлением по настоящему делу, являются несостоятельными.

Как следует из материалов дела, Решением Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области от 03 сентября 2014 г. № 10-2/3416 на основании ст.30, 31 ЗК РФ Обществу с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» предварительно согласовано место размещения комплекса социального обслуживания населения на земельном участке из земель населенных пунктов, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенном по адресу: <адрес> (т.1 л.д.38).

В целях реализации своего права на заключение договора аренды ООО «Ди Лэнд» обратилось с заявлением от 29 августа 2017 г. о предоставлении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью <данные изъяты> кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства комплекса социального обслуживания населения, расположенного по адресу: <адрес>, без проведения торгов на правах аренды в Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области (т.2 л.д.25-27), который направил в адрес ООО «Ди Лэнд» проект договора аренды земельного участка (т.1 л.д.39-43).

ООО «Ди Лэнд» направило в Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области протокол разногласий к договору аренды, в том числе по вопросам размера арендной платы, применения в расчете арендной платы коэффициентов, отражающих уровень инфляции, коэффициента базовой доходности, и размера неустойки (т.1 л.д.62-68).

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области направил в адрес ООО «Ди Лэнд» протокол согласования разногласий к договору аренды (т.1 л.д.195-209).

Поскольку стороны не согласовали условия договора ООО «Ди Лэнд» обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском об урегулировании разногласий при заключении договора аренды земельного участка.

Определением Арбитражного суда Кемеровской области от 14 декабря 2017 г. возбуждено дело (т.2 л.д.32-33), производство по которому приостановлено 11 января 2018 г. до вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу.

Таким образом, к ООО «Ди Лэнд» нормативный правовой акт в оспариваемой части подлежит применению при разрешении арбитражным судом преддоговорного спора и при исполнении договора аренды.

С учетом положений пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает, что пункты 2.8, 2.17 Порядка определения размера арендной платы в оспариваемой части в той мере, в которой они признаны судом противоречащими актам большей юридической силы, подлежат признанию не действующими с момента вступления в силу настоящего решения, поскольку они приняты Коллегией Администрации Кемеровской области в пределах компетенции, применялись, на их основе были реализованы права и обязанности граждан и юридических лиц.

В настоящее время официальным источником опубликования актов Коллегии Администрации Кемеровской области считается, в том числе сайт «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» [www.zakon.kemobl.ru](http://www.zakon.kemobl.ru) (п.2 Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 10 июня 2008 г. № 218 «Об официальном опубликовании и вступлении в силу актов Губернатора Кемеровской области, Коллегии Администрации Кемеровской области, иных исполнительных органов государственной власти Кемеровской области»). Сообщение о принятии данного решения суда должно быть опубликовано на указанном сайте.

Руководствуясь ст.175-179 КАС РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Требования Общества с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» удовлетворить частично.

Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу пункт 2.8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579), в части:

применения в формуле, по которой определяется размер арендной платы, коэффициента Ки (коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 постановления) в той мере, в которой указанная норма позволяет применять коэффициенты, отражающие уровень инфляции, без учета даты определения и даты начала применения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из которой определяется размер арендной платы;

применения в формуле, по которой определяется размер арендной платы, коэффициента Кб (коэффициент базовой доходности), в той мере, в которой применение указанного коэффициента допускает возможность повышения размера арендной платы, то есть применение коэффициента Кб в размере более чем единица.

Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу пункт 2.17 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579) в той мере, в которой указанная норма позволяет применять коэффициенты, отражающие уровень инфляции, без учета даты определения и даты начала применения кадастровой стоимости, исходя из которой определяется размер арендной платы.

Признать недействующими с момента принятия пункты 3.4, 3.5 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579).

В остальной части в удовлетворении требований Общества с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» отказать.

Сообщение о данном решении опубликовать на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» [www.zakon.kemobl.ru](http://www.zakon.kemobl.ru) в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Кемеровский областной суд.

Мотивированное решение составлено 29 января 2018 года.

Председательствующий: Зиновьева К.В.

#### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Кемеровский областной суд



в составе председательствующего судьи Зиновьевой К.В.,

при секретаре Хайминой Ю.С.

с участием прокурора Тимошук Л.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Кемерово

«23» января 2018 года

административное дело по административному иску Общества с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» о признании недействующим в части Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы»,

#### У С Т А Н О В И Л:

27 февраля 2008 г. Коллегией Администрации Кемеровской области принято Постановление № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово» (далее – Постановление от 27 февраля 2008 г. № 62).

Постановление официально опубликовано в приложении «Официально» к газете «Кузбасс», № 42, 12 марта 2008 г.

Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 03 мая 2017 г. № 189 «О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово» (далее – Постановление от 03 мая 2017 г. № 189) заголовок указанного постановления изложен в следующей редакции «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы».

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово, утвержденный постановлением, изложен в новой редакции.

Постановление от 03 мая 2017 г. № 189 опубликовано на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» <http://www.zakon.kemobl.ru>, 03 мая 2017 г.

Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30 октября 2017 г. № 579 «О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (далее – Постановление от 30 октября 2017 г. № 579) внесены изменения в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условия и сроки внесения арендной платы, утвержденный постановлением.

Постановление от 30 октября 2017 г. № 579 опубликовано на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области» <http://www.zakon.kemobl.ru>, 02 ноября 2017 г.

Согласно пункту 2.8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением от 27 февраля 2008 г. № 62 (в редакции Постановлений от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579) (далее – Порядок определения размера арендной платы) размер арендной платы за использование земельных участков определяется по формуле:

$A = \text{УПКС} \times K_v \times K_y \times K_i \times K_b \times S / \Pi$ , где:

A - размер арендной платы;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, который представляет собой частное от деления кадастровой стоимости земельного участка на площадь данного земельного участка;

$K_v$  - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

$K_y$  - коэффициент, учитывающий условия использования;

$K_i$  - коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления;

$K_b$  - коэффициент базовой доходности (поправочный коэффициент);

S - площадь земельного участка или площадь доли земельного участка;

П - количество периодов внесения арендной платы в году.

Расчет коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) (Кб) осуществляется по следующей формуле:

, где:

УПКСЗ - среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 2.10 Порядка определения размера арендной платы, в случае если арендатор использует земельный участок с несколькими видами разрешенного использования и осуществляет при этом все виды деятельности в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется наибольший коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому виду разрешенного использования.

В случае если арендатор использует земельный участок с несколькими видами разрешенного использования и не осуществляет при этом все виды деятельности в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, который соответствует осуществляемому виду деятельности, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому виду разрешенного использования.

Согласно пункту 2.11 Порядка определения размера арендной платы, в случаях если фактический вид использования земельного участка не предусмотрен приложением № 1 к настоящему Порядку или на земельном участке находятся объекты, возведенные при отсутствии разрешительной документации (самовольное строительство), установленные арендодателем, в том числе по результатам проверки арендодателя и (или) при наличии сведений от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, для расчета размера арендной платы за использование данного земельного участка применяется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования и коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельных участков, установленные для подобных (аналогичных) видов разрешенного использования, до момента устранения нарушений.

При осуществлении арендатором вида деятельности, не предусмотренного видом разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, который соответствует фактическому виду деятельности, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому (фактическому) виду разрешенного использования до момента устранения несоответствия.

При осуществлении арендатором на земельном участке нескольких видов деятельности, не предусмотренных видом разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется тот удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, значение которого больше, и наибольший коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельных участков, предусмотренный для подобных (аналогичных) видов разрешенного использования.

Согласно пункту 2.17 Порядка определения размера арендной платы, размер арендной платы ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года изменяется на коэффициенты, учитывающие уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, с учетом произведения коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, за все предыдущие периоды.

Согласно пункту 3.4 Порядка определения размера арендной платы, в случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

Согласно пункту 3.5 Порядка определения размера арендной платы, поступающие арендные платежи в случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате учитываются арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы вне зависимости от периода платежа, указанного в платежном документе.

Излишне уплаченная сумма арендной платы (переплата) засчитывается в уплату предстоящих платежей.

Если присутствует переплата по основным платежам при наличии задолженности по пене и (или) штрафам, из суммы переплаты гасится задолженность по пене и (или) штрафам, а остаток переплаты засчитывается на следующий платежный период.

Переплата не подлежит возврату из бюджета при наличии оснований для уплаты иных неналоговых платежей за землепользование.

ООО «Ди Лэнд» обратилось в суд с административным иском с учетом уточнения о признании недействующим в части со дня принятия Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденное Постановлением от 27 февраля 2008 г. № 62 (в редакции Постановлений от 03 мая 2017 г. № 189, от 30 октября 2017 г. № 579), а именно:

пункта 2.8. Порядка определения размера арендной платы в части применения в формуле Ки - коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, а также в части введения в формулу определения размера арендной платы за использование земельных участков Кб - коэффициент базовой доходности (поправочный коэффициент) и в части введения формулы расчета коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) (Кб);

пунктов 2.17, 3.4, 3.5 Порядка определения размера арендной платы.

пункта 2.10 Порядка определения размера арендной платы в части:

абз. 1 со слов «а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому виду разрешенного использования»;

абз. 2 со слов «а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому виду разрешенного использования»;

пункта 2.11 Порядка определения размера арендной платы в части абз.2, исключив слова: «а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому (фактическому) виду разрешенного использования».

В обоснование требований указывает, что на рассмотрении Арбитражного суда Кемеровской области находится дело по иску ООО «Ди Лэнд» к Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области об урегулировании разногласий при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенного в г.Кемерово. К правоотношениям по предоставлению земельного участка в аренду подлежат применению оспариваемые положения Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62. Считает, что оспариваемые положения Постановления от 27 февраля 2008 г. № 62 противоречат основным принципам определения арендной платы, которые установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, в том числе принципу экономической обоснованности. Полагает необоснованным применение коэффициентов инфляции, установленных пунктом 2 оспариваемого Постановления, начиная с 2010 года по 2016 год, при расчете арендной платы исходя из кадастровой стоимости, которая определена на основании результатов государственной кадастровой оценки, результаты которой утверждены решением Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области от 25 ноября 2015 г. № 4-2/3904, и подлежат применению с 01 января 2016 г. Указывает, что коэффициенты инфляции подлежат применению с года, следующего за годом введения в действие новой кадастровой стоимости, поскольку коэффициенты инфляции позволяют скорректировать размер арендной платы вследствие инфляционных процессов. Применение в формуле расчета арендной платы коэффициентов инфляции, начиная с 2010 года по 2016 год, произведение которых составляет 1,63846, влечет значительное увеличение арендной платы. В формуле расчета коэффициента базовой доходности применяется квадратный корень для нахождения среднего геометрического между средним значением удельного показателя кадастровой стоимости по городу Кемерово и удельным показателем кадастровой стоимости конкретного земельного участка, который учитывает все стоимостные и фактические характеристики земельного участка, в том числе местоположение данного земельного участка относительно территории г.Кемерово в одном из 212 кадастровых кварталов. Полагает, что при наличии данных о кадастровой стоимости земельного участка, учитывающей его местоположение и иные факторы, отсутствуют основания приближать его стоимость к средней по городу, которая не учитывает все стоимостные характеристики земельного участка. Правообладатель земельного участка имеет право оспорить кадастровую стоимость земельного участка на основании установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Коэффициент базовой доходности введен для того, чтобы оспаривание кадастровой стоимости не повлияло на поступления в бюджет. Экономическое обоснование введения данного коэффициента исходя из доходности земельного участка, в том числе с учетом такого фактора доходности как местоположение, отсутствует. Пункты 3.4, 3.5 Порядка определения размера арендной платы противоречат статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, согласно которым к полномочиям органа государственной власти субъекта Российской Федерации отнесен лишь вопрос установления порядка определения размера арендной платы и случаев его изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя. Размер неустойки и порядок зачета поступающих арендных платежей, возврата переплаты подлежат регулированию нормами гражданского законодательства и определяются Гражданским кодексом Российской Федерации (ст.330, 319, 1102 ГК РФ), иными федеральными законами либо соглашением сторон.

В судебном заседании представители административного истца ООО «Ди Лэнд» директор Ермоленко Н.С., действующая на основании Устава, Сизов Я.М., действующий на основании доверенности, заявленные требования поддержали. Суду пояснили, что пункты 2.10 и 2.11 Порядка определения размера арендной платы в оспариваемой части не подлежат применению к ООО «Ди Лэнд».

В судебном заседании представитель Коллегии Администрации Кемеровской области Рубан Ю.В., действующая на основании доверенности, представитель Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области Курилова Ю.К., действующая на основании доверенности, возражали против заявленных требований.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, заключение прокурора Тимошук Л.А., которая полагала производство по делу в части требований о признании недействующими в части пунктов 2.10, 2.11 Порядка определения размера арендной платы прекратить, исследовав письменные материалы дела, суд считает необходимым производство по делу в части требований прекратить.

Согласно части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых

оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

По смыслу процессуального законодательства, предметом судебного обжалования могут быть только такие правовые акты нормативного характера, которые на момент рассмотрения заявленных требований нарушают либо затрагивают права административного истца.

Как усматривается из материалов дела, на рассмотрении Арбитражного суда Кемеровской области находится дело по иску ООО «Ди Лэнд» к Комитету по управлению государственным имуществом Кемеровской области об урегулировании разногласий при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного по адресу: <адрес>.

Из условий договора аренды, в том числе по которым у сторон имеются разногласия, и других обстоятельств дела не усматривается, что пункты 2.10, 2.11 Порядка определения размера арендной платы в оспариваемой части на момент рассмотрения настоящего дела судом затрагивают права ООО «Ди Лэнд».

Таким образом, суд приходит к выводу, что ООО «Ди Лэнд» участником отношений, регулируемых пунктами 2.10, 2.11 Порядка определения размера арендной платы в оспариваемой части, не является и нормативный акт в указанной части не затрагивает его права.

В силу пункта 3 части 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судья отказывает в принятии административного искового заявления в случае, если из административного искового заявления об оспаривании решения или действия (бездействия) не следует, что этими актом, решением или действием (бездействием) нарушаются либо иным образом затрагиваются права, свободы и законные интересы административного истца. В соответствии с частью 3 статьи 194 Кодекса суд прекращает производство по административному делу в иных предусмотренных данным Кодексом случаях.

Исходя из взаимосвязанных положений части 1 статьи 214, пункта 1 части 1 и части 3 статьи 194, пункта 2 части 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, учитывая, что административное исковое заявление принято к производству, суд полагает производство по настоящему делу в указанной части прекратить.

Руководствуясь ст.194-195, 198-199 КАС РФ, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Прекратить производство по административному делу в части административных исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «Ди Лэнд» о признании недействующими в части пунктов 2.10, 2.11 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 27 февраля 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 03.05.2017 № 189, от 30.10.2017 № 579).

Определение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Кемеровского областного суда в течение 15 дней со дня его вынесения.

Мотивированное определение составлено 29 января 2018 г.

Судья Кемеровского

областного суда К.В.Зиновьева