

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Екатеринбург
16 марта 2026 года

Дело № 66ОС0000-01-2025-000751-51
Производство № 3а-48/2026

Мотивированный текст решения составлен 20 марта 2026 года

Свердловский областной суд в составе судьи Рудакова М. С.,
с участием прокурора Гуровой Е. О.,
при ведении протокола секретарем Романычевой О. В.,
рассмотрел в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью «Центр Либра» (г. Екатеринбург, ОГРН 1026602974386,
ИНН 6659050318) к Министерству по управлению государственным
имуществом Свердловской области о признании нормативного правового
акта не действующим в части,

при участии в судебном заседании представителей административного
истца ООО «Центр Либра» – Жолобовой А. Ю., административного
ответчика Министерства по управлению государственным имуществом
Свердловской области – Шурыгиной И. Р., заинтересованного лица
ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки» – Кучерюк Л. В.,

УСТАНОВИЛ:

Министерством по управлению государственным имуществом
Свердловской области (далее также – Министерство) издан приказ
от 29 июля 2024 года № 5504 «О внесении изменения в ставки арендной
платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности
Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность
на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального
образования «город Екатеринбург» и предоставленные в аренду без торгов,
утвержденные приказом Министерства по управлению государственным
имуществом Свердловской области от 29.12.2022 № 6356» (далее – приказ
№ 5504) (листы 171-172 тома 1 материалов дела).

Пунктом 1 приказа № 5504 ставки арендной платы за земельные
участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской
области, и земельные участки, государственная собственность на которые
не разграничена, расположенные на территории муниципального
образования «город Екатеринбург» и предоставленные в аренду без торгов,
утвержденные приказом Министерства от 29 декабря 2022 года № 6356
(далее также – земельные участки, ставки арендной платы и приказ № 6356
соответственно), дополнены строкой 121.1, которой для земельных участков,

имеющих вид разрешенного использования «Склад», установлена ставка арендной платы, равная 6, 79 процента.

Пунктом 3 приказа № 5504 его применение распространено на отношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, с 08 февраля 2024 года.

Приказ № 5504 был опубликован на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru) 29 июля 2024 года и с этой же даты вступил в силу (согласно пункту 2 данного приказа).

ООО «Центр Либра» (далее также – общество) обратилось в суд с административным иском, в котором просило признать приказ № 5504 в части его пункта 1, полагая, что утвержденная им ставка определена без надлежащего экономического обоснования нарушает принцип предсказуемости расчета арендной платы, приводит к экономически необоснованному размеру арендной платы, подлежащей внесению обществом как пользователем земельного участка, находящегося в публичной собственности и имеющего вид разрешенного использования «Склад», а также в части пункта 3, полагая, что распространение действия оспариваемой ставки на период, предшествующий дате опубликования приказа № 5504, нарушает принцип действия закона во времени и придает данному нормативному правовому акту обратную силу несмотря на ухудшение им правового положения арендаторов земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад».

Издавшее оспариваемый в части нормативный правовой акт Министерство, являющееся по данному делу административным ответчиком, а также привлеченные к участию в деле в качестве заинтересованных лиц ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – центр) и администрация города Екатеринбурга (далее – администрация), возражали против удовлетворения административного иска общества, доказывая, что приказ № 5504 был издан уполномоченным органом власти, с соблюдением процедуры и формы его принятия, опубликован в установленном порядке, а придание ему обратной силы было обусловлено признанием в судебном порядке недействующей ставки арендной платы, ранее установленной для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «склад», и возложением на Министерство обязанности принять новый нормативный правовой акт, заменяющий нормативное регулирование, признанное недействующим, притом что соответствующий судебный акт вступил в законную силу 08 февраля 2024 года. Одновременно Министерство и центр доказывали, что утвержденная пунктом 1 приказа № 5504 ставка была определена в соответствии с экономическим обоснованием, подготовленным для ставки земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад», а данное обоснование было составлено центром с учетом всех требований нормативных правовых актов, которым оно должно было соответствовать.

Заслушав в ходе судебного разбирательства представителей лиц, участвующих в деле, заключение прокурора, полагавшего административный иск подлежащим удовлетворению в части путем признания оспариваемой ставки не действующей со дня вступления в законную силу решения суда, исследовав и оценив в совокупности материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Производство по административным делам об оспаривании нормативных правовых актов осуществляется на основании главы 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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.

При рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются. При проверке законности этих положений суд согласно части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации выясняет:

1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца;

2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:

а) полномочия органа на принятие нормативного правового акта;

б) форма и вид, в которых орган вправе принимать нормативные правовые акты;

в) процедура принятия оспариваемого нормативного правового акта;

г) правила введения нормативного правового акта в действие, в том числе порядок опубликования и вступления в силу;

3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Приказ № 5504 отвечает признакам нормативного правового акта, поскольку был издан Министерством, являющимся исполнительным органом государственной власти Свердловской области, и содержит правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, направленные на урегулирование правоотношений, возникающих при предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального

образования «город Екатеринбург». При этом приказ № 5504 дополняет приказ № 6356 и применяется с системе с последним.

Представленные в материалы дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также расчеты арендной платы, подготовленные администрацией, и двусторонние акты сверки расчетов между обществом и администраций подтверждают доводы административного иска о том, что административный истец, являясь собственником нежилых помещений в складском здании, возведенном на расположенном в городе Екатеринбурге земельном участке с кадастровым номером 66:41:0503019:412 и видом разрешенного использования «Склад», государственная собственность на который не разграничена, имеет обязанность по внесению платы за пользование указанным участком, размер которой определяется администрацией в соответствии с приказом № 5504.

При изложенных обстоятельствах суд признал доказанным факт влияния оспариваемого в части нормативного правового акта на правовое положение общества, что в совокупности с действующим характером приказа № 5504 обуславливает необходимости разрешения административных исковых требований по существу.

В силу пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Согласно абзацу первому и подпункту 4 пункта 1 статьи 7 Закона Свердловской области от 07 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, относится к компетенции Правительства Свердловской области в сфере земельных отношений.

Постановлением Правительства Свердловской области от 20 февраля 2020 года № 82-ПП утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок определения размера арендной платы).

Как следует из абзаца первого и подпункта 1 пункта 3 Порядка определения размера арендной платы, исполнительный орган

государственной власти Свердловской области, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и утверждение результатов определения кадастровой стоимости таких объектов, определяет и утверждает ставки арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов.

Постановлением Правительства Свердловской области от 02 июля 2015 года № 561-ПП Министерство определено областным исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на принятие решений о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и утверждение результатов определения кадастровой стоимости таких объектов.

Таким образом, Министерство является органом, имевшим установленные законом полномочия на издание приказа № 5504, которым оспариваемой обществом ставкой дополнены ставки арендной платы, утвержденные приказом № 6356.

Вступившим в законную силу решением Свердловского областного суда от 10 октября 2023 года по делу № 66OS0000-01-2023-000071-22 (производство в суде первой инстанции № 3а-331/2023) (далее – дело № 3а-331/2023) с учетом его изменения апелляционным определением Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 08 февраля 2024 года (производство в суде апелляционной инстанции № 66а-98/2024) установлено, что приказ № 6356, дополненный оспариваемым обществом в части нормативным правовым актом, был принят в пределах предоставленных Министерству полномочий, с соблюдением порядка принятия им нормативных правовых актов, введения их в действие, порядка опубликования.

Согласно части 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному им административному делу, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

В данном случае приказ № 5504 принят тем же органом власти, которым был издан приказ № 6356, в той же форме и с опубликованием в том же порядке, в связи с чем суд признал доказанным принятие оспариваемого нормативного правового акта уполномоченным органом, с соблюдением требований к его форме и виду, а также с соблюдением процедуры принятия и опубликования нормативного правового акта.

При этом судом также учтено представление Министерством исчерпывающей и документально подтвержденной информации о

проведении процедуры оценки регулирующего воздействия проекта приказа № 5504, предусмотренной Постановлением Правительства Свердловской области от 26 ноября 2014 года № 1051-ПП, включая надлежащее опубликование уведомления о проведении публичных консультаций по указанному проекту, пояснительную записку к нему, экономического обоснования оспариваемой ставки, сводки предложений, поступивших на проект, заключения об оценке регулирующего воздействия, а также экспертного заключения на проект, подготовленного Главным управлением Минюста России по Свердловской области (листы 175-179 тома 1, листы 9-46 тома 2 материалов дела).

Применительно к требованиям, указанным в пункте 2 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд перешел к оценке доводов общества о несоблюдении Министерством требований о введении в действие приказа № 6356, в соответствии с которыми административный истец просил признать недействующим пункт 3 указанного нормативного правового акта.

Объясняя причины распространения применения установленной приказом № 5504 ставки на период с 08 февраля 2024 года, то есть на период, предшествующий дате принятия, опубликования и вступления в силу указанного приказа (29 июля 2024 года), Министерство ссылалось на то, что решением по делу № 3а-331/2023 с момента его вступления в законную силу была признана недействующей установленная первоначальной редакцией приказа № 6356 в строке 121 ставок арендной платы ставка для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад». Одновременно абзацем третьим резолютивной части решения по делу № 3а-331/2023 на Министерство была возложена обязанность в течение одного месяца со дня вступления указанного судебного акта в законную силу принять новый нормативный правовой акт, заменяющий нормативный правовой акт, признаваемый недействующим в части.

Апелляционным определением Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 08 февраля 2024 года решение по делу № 3а-331/2023 было изменено путем исключения из абзаца третьего его резолютивной части слов «в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу», в остальной части решение по делу № 3а-331/2023 оставлено без изменения.

Таким образом, в соответствии с частью 2 статьи 186 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации решение по делу № 3а-331/2023 в части признания недействующей ставки, установленной строкой 121 ставок арендной платы, вступило в законную силу с 08 февраля 2024 года.

Согласно части 4 статьи 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае, если в связи с признанием судом нормативного правового акта не действующим полностью или в части выявлена недостаточная правовая урегулированность административных и иных публичных правоотношений, которая может

повлечь за собой нарушение прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц, суд вправе возложить на орган государственной власти, орган местного самоуправления, иной орган, уполномоченную организацию или должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт, обязанность принять новый нормативный правовой акт, заменяющий нормативный правовой акт, признанный не действующим полностью или в части.

Принятое делу № 3а-331/2023 решение в части возложения на Министерство обязанности по принятию нормативного акта, заменяющего признанное недействующим нормативное регулирование, было изменено апелляционным определением Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 08 февраля 2024 года лишь в части срока, в течение которого Министерство должно исполнить указанную обязанность.

Как следствие, имеют преюдициальное значение для рассмотрения данного дела выводы суда, изложенные в решении по делу № 3а-331/2023 в обоснование необходимости возложения на Министерство обязанности принять новый нормативный правовой акт взамен признанного недействующим правового регулирования, то есть в части ставки арендной платы за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад».

При этом необходимо учитывать, что решением по делу № 3а-331/2023 была признана недействующей именно величина указанной ставки, а не само по себе установление отдельной ставки для расчета арендной платы за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад». Более того, данная ставка, установленная первоначальной редакцией приказа № 6356, была признана недействующей, то есть исключена из правового регулирования, лишь с даты вступления решения по делу № 3а-331/2023 в законную силу – с 08 февраля 2024 года.

Как следует из мотивировочной части решения по делу № 3а-331/2023, обосновывая необходимость возложения на Министерство обязанности по принятию нового нормативного правового акта, суд пришел к выводу о том, что одно лишь признание недействующей оспоренной ставки с ее исключением из региональной системы правового регулирования приведет к явному нарушению баланса интересов сторон, в том числе к нарушению прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц. Одновременно суд указал на то, что в отсутствие надлежащей и экономически обоснованной ставки взаимоотношения арендаторов с арендодателем оказываются не урегулированными, притом что рассчитать экономически обоснованный размер арендной платы без использования ставки арендной платы невозможно, тогда как вследствие отсутствия данной ставки нарушается императивный принцип платности землепользования, а добросовестные арендаторы окажутся в ситуации, когда при отсутствии ставки арендной платы станет невозможным надлежащим образом исполнить обязанность по внесению арендных платежей.

Последствием принятия решения по делу № 3а-331/2023 и издания приказа № 5504 является то, что в системе правового регулирования, действующего на территории Свердловской области, до 08 февраля 2024 года ставка арендной платы за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад», определялась строкой 121 ставок арендной платы, утвержденных приказом № 6356, а с 08 февраля 2024 года – строкой 121.1 ставок арендной платы, которая была введена оспариваемым нормативным правовым актом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 112 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области» действие правовых актов Свердловской области, как правило, не распространяется на отношения, возникшие до их вступления в силу.

Пунктом 2 той же статьи предусмотрено, что придание правовому акту Свердловской области обратной силы не допускается, если: 1) правовой акт Свердловской области устанавливает или усиливает юридическую ответственность; 2) правовой акт Свердловской области вводит новые налоги, иные обязательные платежи в бюджет либо ухудшает положение налогоплательщиков.

Таким образом, изложенные правовые нормы, имеющие для приказа № 5504 большую юридическую силу, предусматривают запрет придания правовому акту Свердловской области обратной силы исключительно в перечисленных случаях.

Оценив доводы и возражения лиц, участвующих в деле, относительно нарушения пунктом 3 приказа № 5504 правил введения последнего в действие, включая принципы действия законодательства во времени, суд не нашел оснований для признания указанного пункта не соответствующим требованиям нормативных правовых актов, имеющим большую юридическую силу, поскольку материалами и обстоятельствами данного дела подтверждается, что само издание оспариваемого нормативного правового акта являлось исполнением возложенной на Министерство решением по делу № 3а-331/2023 обязанности, а ее возложение судом было обусловлено целями исключения пробела в соответствующем правовом регулировании, то есть при осуществлении расчетов за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад».

Кроме того, следует учитывать, что поскольку решением по делу № 3а-331/2023 была признана недействующей исключительно величина оспоренной ставки, а не сама вытекающая из содержания приказа № 6356 необходимость расчета арендной платы за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад», по отдельной и специально установленной для данной категории земельных участков ставке, постольку дополнение пунктом 1 приказа № 5504 ставок арендной платы строкой 121.1 вопреки доводам административного истца не вводит нового обязательного платежа в бюджет, ухудшающего правовое положение лиц, являющихся арендаторами или в отсутствие заключенного

договора фактическими пользователями соответствующих земельных участков.

Для целей разрешения данного административного дела (в части требований общества об оспаривании пункта 3 приказа № 5504), рассматриваемого в порядке абстрактного нормоконтроля, признаны не имеющими правового значения доводы общества о возможном применении при начислении ему платы за использование соответствующего земельного участка за период 2024 года иной ставки арендной платы или ранее действовавшей величины ставки, установленной для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад», поскольку такие доводы имеют значение и подлежат оценке при разрешении судебного спора, связанного с применением законодательства к правоотношениям с участием административного истца.

Таким образом, распространение пунктом 3 приказа № 5504 применения оспариваемой административным истцом ставки к отношениям по расчету арендной платы за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад», на период с 08 февраля 2024 года, то есть на период, непосредственно следующий за днем исключения из правового регулирования величины ставки, установленной первоначальной редакцией приказа № 6356 в строке 121 ставок арендной платы, являлось обоснованным, в связи с чем не имеется оснований для признания указанного пункта недействующим.

Иных подлежащих оценке доводов о несоблюдении требований, указанных в пункте 2 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, общество при обращении в суд и в ходе рассмотрения данного дела не заявляло.

Рассмотрев вопрос о соответствии приказа № 5504 в части установления им оспариваемой ставки арендной платы, составляющей 6, 79 процента, нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд пришел к выводу о том, что материалами и обстоятельствами рассмотрения данного дела подтверждаются доводы административного истца об установлении указанной ставки с нарушением требований к ее определению (расчету).

В силу пункта «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В части 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная Земельным кодексом Российской Федерации.

В силу пункта 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.

Правительством Российской Федерации принято Постановление от 16 июля 2009 года № 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».

Указанным нормативным правовым актом, имеющим по отношению к оспариваемому обществом нормативному правовому акту большую юридическую силу, предусмотрено, что одним из принципов определения размера арендной платы является принцип экономической обоснованности.

В соответствии с этим принципом 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.

Исходя из указанного принципа, орган государственной власти обязан определять арендную плату 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. Соответственно и ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры. Такая нормотворческая деятельность призвана обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Соблюдение принципа экономической обоснованности должно быть доказано органом государственной власти 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.

В обоснование соблюдения поименованного принципа при утверждении оспариваемой ставки Министерство представило подготовленное центром экономическое обоснование ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности

Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов, с видом разрешенного использования «Склад» с кодом 6.9, предусмотренным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Экономическое обоснование) (листы 142-170, 188-190 тома 1, лист 47 тома 2 материалов дела).

В целях получения полной информации об обстоятельствах подготовки Экономического обоснования в ходе рассмотрения дела в качестве свидетеля был допрошен Козырев М. С., являющийся начальником отдела подготовки системно-аналитической информации центра, который принимал непосредственное участие в разработке указанного обоснования. Кроме того, от центра были получены письменные пояснения по доводам административного иска (листы 113-115, 178-183, 187-190 тома 1, листы 8-15 тома 2 материалов дела).

По результатам изучения Экономического обоснования, с учетом показаний свидетеля и пояснений центра установлено, что расчет оспариваемой ставки был осуществлен методом прямой капитализации, где показатель ставки капитализации выступает в качестве ставки арендной платы. В качестве стоимости актива в экономическом обосновании выступает цена предложений о продаже земельных участков из сегмента рынка, относящегося к участкам, допускающим строительство объектов складского назначения, за вычетом скидки на торг; для расчетов был использован удельный показатель стоимости за 1 кв. м (знаменатель); в качестве годового чистого операционного дохода выступала годовая арендная плата за земельные участки, при этом в качестве числителя был использован удельный показатель арендной платы за 1 кв. м; в результате деления указанных показателей получена ставка капитализации, она же ставка арендной платы.

Между тем из указанных доказательств следует, что в качестве объектов-аналогов для расчета арендной ставки за пользование земельными участками, имеющими вид разрешенного использования «Склад», центром были использованы не земельные участки, имеющие данный вид разрешенного использования и используемые по назначению, а незастроенные и фактически неиспользуемые земельные участки, находящиеся в градостроительных зонах ПК-1 (Зона производственно-коммунальных объектов) и Ц-4 (Зона крупных торговых центров, оптовой торговли, рынков и складских объектов), допускающих строительство объектов складского назначения. При этом по установленным Экономическим обоснованием критериям отбора объектов-аналогов были учтены только земельные участки, представленные на торгах в форме

аукциона. Кадастровая стоимость земельных участков при подготовке Экономического обоснования не учитывалась.

Несмотря на то, что подготовка Экономического обоснования требовала наличия специальных знаний в области оценочной деятельности, в связи с тем, что по итогам рассмотрения поставленного судом на обсуждение вопроса о назначении по делу судебной экспертизы лица, участвующие в деле, полагали возможным разрешить спор без назначения указанной экспертизы, суд согласился с доводами административного истца о том, что оценка обоснованности использования центром объектов-аналогов может быть осуществлена и без проведения по делу судебной экспертизы.

Оценив использование центром при подготовке заключения объектов-аналогов, суд пришел к выводу о том, что такие аналоги были использованы без учета данного в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 определения принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым при установлении арендной платы в числе прочего должен учитываться вид разрешенного использования земельных участков.

При этом суд признал обоснованными следующие доводы административного истца.

Центром не дано разъяснений о том, каким образом в рамках проведенного исследования осуществлялось разграничение доходности земельных участков применительно к видам разрешенного использования «Склад» (код 6.9), «Складские площадки» (код 6.9.1) и земельных участков, предназначенных для строительства, для которых ставка арендной платы не может превышать размер земельного налога в 1, 5 процента. Экономическое обоснование не разграничивает земельные участки по их фактическому использованию, а ставка арендной платы, полученная в результате расчета, в равной мере применима к любому виду разрешенного использования земельного участка, предусмотренному зоной ПК-1 в качестве основного.

Суд признал возможным учесть выводы субъекта оценочной деятельности Кулыныча Р. М., изложенные в заключении специалиста от 24 февраля 2026 года № 26/02-02, которое было приобщено к материалам дела по ходатайству общества и было оценено судом в качестве иного доказательства. Согласно указанным выводам использованные в Экономическом обосновании объекты-аналоги имеют множество индивидуальных характеристик, в том числе экономические — электроснабжение, проект, разрешение на строительство, каждая из которых является ценообразующим фактором, влияющим на стоимость. Участки, не имеющие особенностей по экономическим параметрам, расположены в разных микрорайонах и ценовых поясах, имеют разное окружение и локальные характеристики местоположения. При этом при проведении расчетов никакие корректировки на индивидуальные особенности не введены.

Исследование незастроенных земельных участков, расположенных в территориальной зоне ПК-1, принятых в Экономическом обосновании в качестве объектов-аналогов, не может быть положено в основу экономического обоснования размера ставки арендной платы для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад» (код 6.9), поскольку:

не было установлено фактическое использование земельных участков и на момент подготовки указанного документа не имелось достаточных оснований полагать, что данные земельные участки будут застроены именно объектами складского назначения;

исходя из сведений, внесенных Единый государственный реестр недвижимости, большинство из избранных объектов-аналогов застроены объектами производственного назначения, часть из объектов-аналогов застроена объектами иного назначения (сооружения электроэнергетики, железнодорожные подъездные пути, сооружения коммунального хозяйства), оставшиеся объекты-аналоги не застроены, что опровергает довод о наиболее эффективном использовании данных земельных участков для размещения складов;

выбор в качестве аналогов незастроенных земельных участков не предполагает возможность их дифференциации в зависимости от вида разрешенного использования, как следствие, в результате расчета ставки методом прямой капитализации получено значение, в равной мере применимое для всех земельных участков, предназначенных для строительства в территориальной зоне ПК-1, что нарушает принцип экономической обоснованности, так как не дифференцирует размер арендной платы в зависимости от вида разрешенного использования и категории земель;

объекты-аналоги не соответствуют оцениваемому объекту по ценообразующим факторам, что прямо противоречит действующему законодательству об оценочной деятельности и пункту 1.1 Экономического обоснования;

определение доходности земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад», невозможности при учете в качестве аналогов неиспользуемых земельных участков.

Анализ приложения к Экономическому обоснованию свидетельствует о неполном соблюдении Центром при его подготовке заявленных в указанном документе критериев отбора, в частности, в выборке отсутствуют земельные участки, расположенные в территориальной зоне Ц-4.

Несмотря на то, что цели подготовки Экономического обоснования отличаются от целей подготовки субъектами оценочной деятельности отчетов о стоимости объектов недвижимости, в указанном документе прямо предусмотрен учет требований федеральных стандартов оценки, в частности, ФСО № 7 (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

Между тем пунктом 24 ФСО № 7 установлена методология, которая прямо предполагает отдельную оценку земельного участка (как незастроенного) и расположенных на нем объектов капитального строительства.

В связи с этим суд признал необоснованным довод центра о невозможности использования в качестве объектов-аналогов застроенных земельных участков.

Приняв во внимание изложенное, суд пришел к выводу о том, что оспариваемая ставка противоречит принципу экономической обоснованности, поскольку при ее расчете не был учтен вид разрешенного использования соответствующей категории земельных участков.

Таким образом, административный иск подлежит удовлетворению в части требований о признании приказа № 5504 не действующим в части пункта 1.

Разрешая вопрос о дате, с которой оспариваемые положения нормативного правового акта следует признать не действующими, суд исходил из того, что указанные положения применялись, порождая правовые последствия. Данное обстоятельство в силу разъяснений, содержащихся в абзаце третьем пункта 38 Постановления № 50, является основанием для признания нормативного правового акта в его оспариваемой части не действующим только со дня вступления настоящего решения суда в законную силу.

При этом данный вывод согласуется с прежним подходом, который применялся Свердловским областным судом при рассмотрении дел об оспаривании ставки, установленной для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования «Склад», включая дело № 3а-331/2023.

По той же причине (необходимость учета при рассмотрении данного дела выводов, изложенных в решении по делу № 3а-331/2023) суд на основании части 4 статьи 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации признал необходимым возложить на Министерство обязанность по принятию нового нормативного правового акта, заменяющего регулирование, представленное пунктом 1 приказа № 5504.

На основании части 1 статьи 111 и части 3 статьи 178 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с Министерства в пользу общества подлежат взысканию судебные расходы по уплате государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 111, 175-180, 215, 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Свердловский областной суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Центр Либра» удовлетворить частично.

Признать не действующим с момента вступления в законную силу решения суда приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29 июля 2024 года № 5504 «О внесении изменения в ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования «город Екатеринбург» и предоставленные в аренду без торгов, утвержденные приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29.12.2022 № 6356» в части пункта 1, которым названные ставки арендной платы дополнены строкой 121.1, устанавливающей для вида разрешенного использования земельного участка «Склад» ставку арендной платы, равную 6, 79 процента.

Возложить на Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обязанность принять новый нормативный правовой акт, заменяющий нормативный правовой акт, признанный не действующим в части.

В удовлетворении остальной части административных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Центр Либра» отказать.

Сообщение о принятии настоящего решения подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

Взыскать с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Центр Либра» судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 20 000 руб.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня составления его мотивированного текста через Свердловский областной суд.

Судья

(подпись)

М. С. Рудаков

Копия верна:

Решение вступило в законную силу:



Судья

/М.С. Рудаков

Зам.нач.отдела

«07» июля 2026 года

/М.А. Балужева

Свердловский областной суд
иной документ, находясь в материалах
№ 48/2006, находящегося в
подле Свердловского областного суда
меровано и скреплено печатью
лист 80
Зам. начальника отдела

