

Судья Салихов Х.А.

Дело № 66а-669/2026

(номер дела в суде первой инстанции 3га-553/2025)

**ЧЕТВЕРТЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Нижний Новгород

22 июля 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в составе председательствующего судьи Кузьмичева В.А. судей Мироновой Н.В., Савинова К.А., при секретаре судебного заседания Тимофеевой В.С. с участием прокурора Матвеева Е.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Профессионального образовательного учреждения Стерлитамакская автомобильная школа общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» о признании недействующим в части со дня принятия решения Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан,

по апелляционной жалобе Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан на решение Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 декабря 2025 г., которым административный иск был удовлетворен, заслушав доклад судьи Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции Мироновой Н.В.,

установила:

Советом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан принято решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» (далее – Решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з).

Решение опубликовано на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан <http://www.sovet.sterlitamakadm.ru> 30 декабря 2022 года, в печатном издании «Стерлитамакский рабочий» № 5(19842) 14 января 2023 года.

Указанным решением были установлены средние ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в размере 45 руб./кв.м. по договорам аренды земельных участков, заключенных до 01 января 2009 г., а

также были установлены ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, согласно приложению к настоящему решению.

В том числе, в соответствии с указанным решением была установлена средняя ставка арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности с видом разрешенного использования – образование и просвещение, предназначенные для размещения объектов капитального строительства в целях воспитания, образования и просвещения, равная 2,0%.

Административный истец Профессиональное образовательное учреждение Стерлитамакская автомобильная школа общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» (далее - ПОУ «Стерлитамакская АШ ДОСААФ России», административный истец) обратилось в суд с административным иском, в котором с учетом изменения предмета административного иска, предъявленного в порядке статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, просило признать недействующим со дня принятия решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5).

В обоснование требований, изложенных в административном исковом заявлении, административный истец указал, что ПОУ «Стерлитамакская АШ ДОСААФ России» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:56:040403:93, с видом разрешенного использования: для обслуживания нежилых строений - учебного здания, здания гаража для легковых машин, здания учебного корпуса, здания гаража для КАМАЗа, здания класса мастеров, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул. Шаймуратова, д.2.

Вид разрешенного использования земельного участка подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5.

При расчете арендной платы по договору аренды земельного участка № 197-11-59зем от 10 марта 2011 г. за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. ставка арендной платы была 0,01%.

Административный истец считает, что ставка в размере 2% для деятельности, связанной с образованием и просвещением, не отвечает государственным задачам, экономически не обоснована, поскольку увеличение

арендной платы неминуемо повлечет увеличение стоимости обучения, либо прекращения подобной деятельности.

Решением Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 декабря 2025 г. административный иск был удовлетворен.

Суд постановил:

Решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в части установления ставки арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) признать недействующим со дня вступления данного решения суда в законную силу.

Сообщение о настоящем решении суда в течение месяца со дня вступления его в законную силу подлежит размещению на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан <http://www.sovet.sterlitamakadm.ru>.

С принятым решением не согласился Совет городского округа город Стерлитамак, предъявил апелляционную жалобу, в которой просит отменить принятое решение.

В обоснование доводов, изложенных в апелляционной жалобе, Совет городского округа г. Стерлитамак указало, что не согласно с утверждением административного истца, которое изложено в административном иске о том, что в период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. ставка арендной платы составляла 0,01%, а после принятия Решения от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з эта ставка возросла до 2%. Это утверждение не соответствует действительности, так как предыдущее решение Совета городского округа г. Стерлитамак Республики Башкортостан от 20 декабря 2019 г. №4-9/32з устанавливало ставку для указанной категории в размере 3,8%, которая выше, чем ставка, установленная оспариваемым решением. Ставка арендной платы в размере 0,01% является льготной.

По утверждению заявителя апелляционной жалобы судом первой инстанции дана неверная оценка проведенной по делу судебной экспертизе, так как эксперт не установил определенной ставки, указал диапазон возможной арендной ставки от 0,5 до 3,07%, экспертиза проведена с нарушением действующего законодательства, так как она вводит лиц, участвующих в деле в заблуждение, допуская неоднозначное толкование ее выводов.

Прокуратурой Республики Башкортостан на апелляционную жалобу представлены возражения, в которых содержится требование об оставлении решения Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 декабря 2025 г. без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель Совета городского округа город Стерлитамак, действующая на основании

доверенности Челова Н.А., участвующая посредством видеоконференц-связи, требования, изложенные в апелляционной жалобе, поддержала, настаивала на ее удовлетворении, просила решение суда отменить.

Иные лица, участвующие в деле в судебном заседании не присутствовали, о времени и месте его проведения, извещены надлежащим образом, при таких обстоятельствах судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав лиц, участвующих в деле, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, полагавшего, что решение является законным и обоснованным, отмене не подлежит, приходит к следующему.

Суд первой инстанции, применив пункт 1 статьи 65, подпункт 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1.2 Правил определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденных постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480, части 1 и 4 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» пришел к правильному выводу, что Решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з принято уполномоченным органом в рамках предоставленной компетенции, с соблюдением формы нормативного правового акта, порядка принятия, официального опубликования. По этим основаниям административным истцом не оспаривается.

Проверяя Решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з на его соответствие нормативным правовым актам, которые имеют большую юридическую силу, суд установил, что при определении ставки арендной платы в размере 2% от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования образование и просвещение орган местного самоуправления руководствовался, в том числе отчетом ООО «Аналитик Центр» № 9558/22 от 23 декабря 2022 г. «О проведении финансово-экономической экспертизы обоснования повышения ставок арендной платы по 57 видам разрешенного использования, включающей в себя анализ, разработку, расчет, финансово-экономическое обоснование величины ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории городского округа город Стерлитамак», который, как установил суд первой инстанции не позволяет сделать вывод об экономической обоснованности оспариваемой ставки арендной платы, исходя из принципов, определенных **Постановлением** Правительства Российской Федерации 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».

Проанализировав отчет ООО «Аналитик Центр» № 9558/22 от 23 декабря 2022 г. «О проведении финансово-экономической экспертизы обоснования повышения ставок арендной платы по 57 видам разрешенного использования, включающей в себя анализ, разработку, расчет, финансово-экономическое обоснование величины ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории городского округа город Стерлитамак», заключение эксперта ООО «Бюро права и оценки» № 30-25BC от 28 ноября 2025 года, в соответствии с выводами которого ставка арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) не является экономически обоснованной, пришел к выводу, что Решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з в части установления ставки арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) не соответствует иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушает права и законные интересы административного истца.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции, они являются верными, основаны на исследованных судом первой инстанции доказательствах, которые являются относимыми, допустимыми и достоверными, доводы апелляционной жалобы об обратном подлежат отклонению.

Из материалов дела следует и установлено судом, что административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:56:040403:93, с видом разрешенного использования: для обслуживания нежилых строений - учебного здания, здания гаража для легковых машин, здания учебного корпуса, здания гаража для КАМАЗа, здания класса мастеров, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Шаймуратова, д.2, что подтверждается договором аренды № 197-11-59зем от 10 марта 2011 г., дополнительными соглашениями, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Срок действия договора аренды с 01 января 2011 г. по 31 декабря 2060 г.

Из расчетов арендной платы за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2025 г., ответов территориального отдела по городу Стерлитамаку Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 17 октября 2025 г., 23 октября 2025 г. установлено, что арендная плата по договору аренды № 197-11-59зем от 10

марта 2011 г. исчисляется по формуле путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на ставку арендной платы в размере 2 % на основании Решения от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з. Для расчета арендной платы применяется код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5 образование и просвещение.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 02:56:040403:93 имеет вид разрешенного использования: для обслуживания нежилых строений - учебного здания, здания гаража для легковых машин, здания учебного корпуса, здания гаража для КАМАЗа. Сведения о правообладателе отсутствуют.

В подпункте 4 Приложения к Решению от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з установлена ставка арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5.

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

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» закреплены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Одним из таких принципов является 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 28 февраля 2017 г. № 424-О, государственным органам и органам местного самоуправления надлежит руководствоваться принципом экономической обоснованности при установлении ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимо обеспечить эффективное использование земли на

основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Руководствуясь указанным принципом, уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган власти местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

В обоснование соблюдения указанного принципа при утверждении оспариваемой ставки Совет городского округа город Стерлитамак представило подготовленный отчет ООО «Аналитик Центр» № 9558/22 от 23 декабря 2022 г. «О проведении финансово-экономической экспертизы обоснования повышения ставок арендной платы по 57 видам разрешенного использования, включающей в себя анализ, разработку, расчет, финансово-экономическое обоснование величины ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории городского округа город Стерлитамак».

В целях проверки доводов административного истца о том, что не является экономически обоснованной, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, оспариваемая ставка арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение, судом была назначена экспертиза, производство которой поручено ООО «Бюро права и оценки».

Согласно заключению эксперта ООО «Бюро права и оценки» № 30-25ВС от 28 ноября 2025 года, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, установленная решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 5-2/343 «Об утверждении ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» ставка арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) не является экономически обоснованной. Диапазон возможной арендной ставки находится в интервале от 0,5 до 3,07%, наиболее применимый коэффициент, по мнению эксперта, – 1,2% от кадастровой стоимости.

Давая оценку заключению экспертизы, судебная коллегия приходит к выводу, что оно соответствует правилам оценки доказательств, которые изложены в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Кроме этого, заключение экспертизы, выполненное ООО «Бюро права и оценки» № 30-25ВС от 28 ноября 2025 г. соответствует Федеральному закону от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебной

экспертной деятельности в Российской Федерации», так как экспертное исследование проведено на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Исследовательская часть заключения экспертизы основана на положениях, позволяющих проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Эксперт пришел к категоричному выводу, что ставка арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) не является экономически обоснованной.

Доводы апелляционной жалобы о том, что заключением экспертизы не определен конкретный размер ставки арендной платы за указанные выше земельные участки, а установлен лишь его диапазон, не свидетельствует о противоречии заключения экспертизы Федеральному закону от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», так как судом в определении от 06 ноября 2025 г. (л.д. 128-134 т.2) такой вопрос не ставился, указанный вывод носит предположительный характер, между тем, не свидетельствует о противоречивости заключения экспертизы.

В связи с изложенным, решение от 30 декабря 2022 г. № 5-2/34з в части установления ставки арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости за земельные участки с видом разрешенного использования: образование и просвещение (п/п 4 Приложения к решению, код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) 3.5) не соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку возлагает обязанность по уплате арендной платы за земельный участок в большем размере.

С учетом положений пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснений, данных в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» исходя из того, что оспариваемые коэффициенты для расчета арендной платы применялись, на их основании реализовывались права граждан и организаций, суд обоснованно признал нормативный правовой акт в части не действующим с момента вступления решения суда в законную силу.

В связи с изложенным, решение суда является законным и обоснованным, нарушений норм процессуального права, которые могли бы повлечь его отмену судом первой инстанции не допущено.

Руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции,

определила:

решение Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 декабря 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Апелляционное определение может быть обжаловано в кассационном порядке в Шестой кассационный суд общей юрисдикции (г. Самара) в течение шести месяцев по правилам, установленным главой 35 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, через Верховный Суд Республики Башкортостан.

Мотивированное апелляционное определение составлено – 05 августа 2026 г.

Председательствующий

Судьи

