

Верховный суд Республики Башкортостан
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Уфа

18 декабря 2025 года

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Салихова Х.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
Валитовой Э.М.,
с участием прокурора отдела по обеспечению участия прокуроров в
гражданском и арбитражном процессе прокуратуры Республики Башкортостан
Бахтиева Т.Ш.,
представителя ПОУ «Стерлитамакская АШ ДОСААФ России» – Ступина П.А.,
представителя Совета городского округа город Стерлитамак Республики
Башкортостан – Человой Н.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»,

У С Т А Н О В И Л:

ПОУ «Стерлитамакская АШ ДОСААФ России» обратилось в Верховный
суд Республики Башкортостан с административным исковым заявлением о
признании недействующим в части нормативного правового акта.

Административный истец указал, что решением 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» 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 решению.

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.

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 года за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года 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.

На основании изложенного, административный истец, уточнив требования, просит 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).

Представитель ПОУ «Стерлитамакская АШ ДОСААФ России» – Ступин П.А. в судебном заседании просил удовлетворить административное исковое заявление.

Представитель Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан – Челова Н.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного искового заявления.

Выслушав представителей сторон, заключение прокурора Бахтиева Т.Ш., полагавшего административное исковое заявление подлежащим отказу в удовлетворении, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 ст.65 ЗК РФ 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 настоящим Кодексом.

Как следует из п.п.3 п.3 ст.39.7 ЗК РФ, определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно п.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, с 1 января 2021 года по 31 декабря 2025 года исчисление размера арендной платы за земельные участки по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, производится по ставкам арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, утвержденными органами местного самоуправления муниципальных районов, городских поселений и городских округов, на территории которых они расположены.

В соответствии с ч.1, ч.4 ст.7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Советом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан принято решение 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».

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.

Таким образом, решение от 30 декабря 2022 года № 5-2/34з принято уполномоченным органом в рамках предоставленной компетенции, с соблюдением формы нормативного правового акта, порядка принятия, официального опубликования, и по этим основаниям не оспаривается.

В соответствии с ч.1 ст.208 КАС РФ с административным исковым 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.

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 года, 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 года по 31 декабря 2060 года.

Из расчетов арендной платы за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2025 года, 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 года, 23 октября 2025 года следует, что арендная плата по договору аренды № 197-11-59зем от 10 марта 2011 года исчисляется по формуле путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на ставку арендной платы в размере 2 % на основании решения Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 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 п/п 4 Приложения к решению Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 30 декабря 2022 года № 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 п.1 ст.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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 11 мая 2004 года № 209-О, при отсутствии единых правил 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. С учетом схожести правового регулирования данная позиция применяется и к вопросам



установления базовых ставок арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной, государственной собственности или в отношении которой государственная собственность не разграничена.

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, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Таким образом, при принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

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

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 предусмотрено, что размер арендной платы определяется в том числе исходя из принципа 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.

Советом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан представлен отчет ООО «Аналитик Центр» № 9558/22 от 23 декабря 2022 года «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».



Однако содержание данного отчета 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.

При таких обстоятельствах, для установления, является ли экономически обоснованной, исходя из принципов, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, оспариваемая ставка арендной платы, определением суда от 06 ноября 2025 года назначена судебная 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 № 5-2/34з «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.

Суд, оценивая доказательства, представленные по настоящему делу, приходит к выводу, что заключение эксперта ООО «Бюро права и оценки» № 30-25ВС от 28 ноября 2025 года является достоверным, допустимым, относимым и достаточным, подготовлено квалифицированным экспертом, компетенция эксперта проверена судом, эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, выводы эксперта основаны на профессиональных знаниях.

Лицами, участвующими в деле, каких-либо обоснованных доводов, позволяющих подвергнуть сомнению указанное заключение судебной экспертизы, не приведено, доказательств в опровержение данного заключения не представлено, ходатайств о назначении дополнительной или повторной экспертизы не заявлено.

Таким образом, 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) не соответствует иным 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.

В соответствии с п.1 ч.2 ст.215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

С учетом изложенного, административное исковое заявление подлежит удовлетворению, 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) подлежит признанию недействующим.

Поскольку оспариваемый нормативный правовой акт применялся и права граждан и юридических лиц были реализованы, то в соответствии со ст.215 КАС РФ и с учетом разъяснений, содержащихся в п.38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», оспариваемое положение подлежит признанию недействующим со дня вступления данного решения суда в законную силу.

Руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление Профессионального образовательного учреждения Стерлитамакская автомобильная школа общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» удовлетворить.

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>.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Верховного суда
Республики Башкортостан

Салихов Х.А.

Мотивированное решение суда составлено 20 декабря 2025 года.

Документ подписан
электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 3CEF093BF6E4627457D239F18EC6BE77
Владелец Салихов Хайдар Асхатович
Действителен с 10.09.2025 по 04.12.2026

Верховный Суд Республики Башкортостан



3ra-553/2025