



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 февраля 2018 г.

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи Харламовой О.А.,
при секретаре Шевелевой А.С.,
с участием прокурора Биенко Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске административное дело по административным исковым заявлениям Сергеева Антона Олеговича, общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Партнер» к Правительству Омской области о признании недействующим абзаца 2 подпункта 4 пункта 3 приложения к постановлению Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»,

установил:

29 апреля 2015 г. Правительством Омской области принято постановление № 108-п «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Постановление № 108-п).

Указанный нормативный правовой акт опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 30 апреля 2015 г., номер опубликования 5500201504300012.

В соответствии с абз.2 подп.4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п, в случаях предоставления в аренду без торгов земельного участка, находящегося в собственности Омской области и земельного участка, собственность на которые не разграничена, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в случаях, не указанных в подп. 1-3 п. 3 и п. 4 приложения, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере двух процентов.

Сергеев А.О. обратился с административным исковым заявлением о признании недействующим вышеуказанных положений абз.2 подп.4 п.3

приложения к Постановлению № 108-п, указывая, что на основании договора аренды от 07 марта 2008 г. и дополнительных соглашений к нему, договора купли-продажи права аренды от 30 сентября 2016 г. является арендатором многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:573, площадью 136 476 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, для жилищных нужд под строительство жилых микрорайонов, расположенного примерно в 372 метрах на северо-запад от ориентира 2-х этажного дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский административный округ, улица 3-я Енисейская, дом № 21.

Арендная плата за пользование земельным участком начисляется с применением абз.2 подп.4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п.

Административный истец полагает, что оспариваемые положения нормативного правового акта Правительства Омской области противоречат постановлению 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», ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пп.1 п.1 ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации, п.1 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, ввиду того, что расчет арендной платы в размере 2% к кадастровой стоимости земельного участка не отвечает принципам экономической обоснованности, нарушает права Сергеева А.О. на извлечение прибыли и свободную конкуренцию (т.1 л.д.4-9, 215).

ООО «Бизнес-Партнер» обратилось с требованиями о признании недействующим абз.2 подп. 4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п, ссылаясь на то, что на основании договора аренды от 24 марта 2008 г. и дополнительных соглашений к нему является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:110201:3056, площадью 27 219 кв.м., назначение: для строительства гаражно-стояночного комплекса, местоположение участка установлено в 73 метрах северо-восточнее 9-этажного жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский административный округ, улица Крупской, дом № 17.

Административный истец также ссылается на противоречие оспариваемых положений Постановления № 108-п постановлению 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», ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пп.1 п.1 ст. 394 Налогового

кодекса Российской Федерации, п.1 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (т.1 л.д.106-111, 215).

Определением Омского областного суда от 11 декабря 2017 г. административные дела по искам Сергеева А.О., ООО «Бизнес-Партнер» объединены в одно производство (т.1 л.д.95-96).

В судебном заседании представители административных истцов Дмитренко А.В., Репина Л.Н. действующие на основании доверенностей от 15 марта 2017 г., 21 ноября 2017 г. (т.1 л.д.29-30, 141), заявленные требования поддержали.

Представитель Правительства Омской области – Третьяк И.А., действующая на основании доверенности от 23 октября 2017 г. (т.1 л.д.84), поддержав доводы отзывов (т.1 л.д.56-62, 149-155; т.3 л.д.1-5), возражала относительно административных исков, ссылаясь на принятие нормативного правового акта в установленной форме, при соблюдении правил принятия, введения в действие и опубликования. Указала на отсутствие требований федерального законодательства в части подготовки экономического обоснования ставок арендной платы как отдельного документа.

Представители: Министерства имущественных отношений Омской области Диянова Н.В., действующая на основании доверенности от 29 декабря 2017 г. (т.2 л.д.33), Администрации г. Омска Окишев К.В., действующий на основании доверенности от 19 июня 2017 г. (т.1 л.д.92), Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска Герасименко Т.В., действующая на основании доверенности от 03 августа 2017 г. (т.3 л.д.106), поддержав доводы письменных отзывов (т.1 л.д.65-71, 156-163, 187-192; т.3 л.д.37-40, 99-103) и правовую позицию представителя Правительства Омской области, полагали требования административных истцов несостоятельными.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив оспариваемые положения нормативного правового акта на соответствие федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Биенко Н.В., полагавшей требования Сергеева А.О., ООО «Бизнес-Партнер» подлежащими удовлетворению, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) 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.

Из материалов дела следует, что Сергеев А.О. на основании договора аренды от 07 марта 2008 г. № Д-Кр-31-7103, соглашения о перенайме от 01 декабря 2010 г., дополнительного соглашения от 01 ноября 2013 г.,

соглашения о перенайме от 30 апреля 2014 г., договора продажи права аренды от 30 сентября 2016 г. является арендатором многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:573, площадью 136 476 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, для жилищных нужд под строительство жилых микрорайонов, расположенного примерно в 372 метрах на северо-запад от ориентира 2-х этажного дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский административный округ, улица 3-я Енисейская, дом № 21; срок аренды – до 04 апреля 2020 г. (т.3 л.д.62-97).

ООО «Бизнес-Партнер» на основании договора аренды от 24 марта 2008 г. № ДГУ-К-34-583, дополнительных соглашений от 21 июля 2010 г., 21 марта 2011 г., 13 апреля 2011 г., 04 августа 2011 г., 18 ноября 2013 г., соглашения о замене лица в обязательстве от 11 декабря 2013 г. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:110201:3056, площадью 27 219 кв.м., назначение: для строительства гаражно-стояночного комплекса, местоположение участка установлено в 73 метрах северо-восточнее 9-этажного жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский административный округ, улица Крупской, дом № 17; срок аренды – до 30 апреля 2024 г. (т.3 л.д.41-61).

Из писем Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, направленных в адрес Сергеева О.А., ООО «Бизнес-Партнер», усматривается, что арендная плата за земельные участки исчисляется с применением абз.2 подп.4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п (т.1 л.д.26-28, 133-136), в связи с чем, суд приходит к выводу о соблюдении административными истцами положений ч. 1 ст. 208 КАС РФ.

Согласно п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (п.3 ст.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу положений подп.2 п.3 ст.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, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с подп. «д» п.2 ст.21 Федерального закона от 06 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных

(представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации управляет и распоряжается собственностью субъекта Российской Федерации.

Ст. 4 Закона Омской области от 30 апреля 2015 г. № 1743-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» к полномочиям Правительства Омской области отнесено утверждение порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, если иное не установлено федеральными законами.

Правительством Омской области 29 апреля 2015 г. принято Постановление № 108-п, которым утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (т.1 л.д.37-42).

Текст Постановления № 108-п в соответствии с положениями Указа Губернатора Омской области от 30 марта 2004 г. № 74 «О порядке опубликования и вступления в силу правовых актов Губернатора Омской области, Правительства Омской области, других органов исполнительной власти Омской области» опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru) 30 апреля 2015 г., в газете «Омский вестник» от 08 мая 2015 г. № 18.

Таким образом, нормативный правовой акт принят полномочным органом исполнительной власти Омской области в пределах компетенции субъекта Российской Федерации, официально опубликован и по этим основаниям не оспаривается.

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

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 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».

Данным документом к основным принципам определения арендной платы отнесены, 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, а также принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

В силу названных положений федерального законодательства, а также абз.2 п.1 ст.424 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом, размер арендной платы за земли, находящиеся в публичной собственности, относится к категории регулируемых цен.

Публичные образования при сдаче ими в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, а также участков, право собственности на которые не разграничено, выступают одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения (в том числе, посредством утверждения переменных показателей, являющихся частью согласованной в договоре формулы).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 11 мая 2004 г. № 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога 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. Не вмешиваясь в сферу нормотворческих полномочий муниципальных образований, суды должны выявлять, проводились ли при его принятии помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков. 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.

Таким образом, соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным 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.

Анализ приведенных правовых норм позволяет суду сделать вывод о том, что числовой показатель 2%, являясь одним из составляющих формулы расчета арендной платы, подразумевает необходимость экономического обоснования его размера и, соответственно, должен отвечать принципу экономической обоснованности.

Между тем, Правительством Омской области не представлено документов, на основании которых принято решение об утверждении формулы расчета арендной платы, указанной в абз.2 подп.4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п, с учетом числового показателя 2%, так же как доказательств того, что орган исполнительной власти Омской области при определении указанного показателя исходил из поименованных выше принципов и критериев.

Имеющаяся в материалах дела пояснительная записка к проекту постановления Правительства Омской области «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» не содержит экономического обоснования оспариваемого расчета арендной платы. Содержащиеся в записке суждения относительно того, что арендная плата определяется по сложившемуся размеру арендных платежей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (т.1 л.д.44), сами по себе таким обоснованием не являются.

Представленные суду Отчет № 01-НП14 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области по состоянию на 01 января 2014 г., подготовленный ЗАО «Эксперт-Оценка» 20 октября 2014 г.; отчет от 05 апреля 2017 г. № 200-17-РО, составленный ООО «ОМЭКС», также не могут быть отнесены к документам, обосновывающим и подтверждающим проведенный при подготовке проекта нормативного правового акта расчет ставки арендной платы.

Экономическое обоснование, приведенное административным ответчиком в письменных возражениях по существу требований Сергеева О.А., ООО «Бизнес-Партнер», является правовой позицией Правительства Омской области по данному административному делу и, хотя и описывает алгоритм расчета указанной числовой составляющей формулы расчета арендной платы, не может заменить собой документы, подтверждающие соблюдение принципа экономической обоснованности.

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.

Поскольку судом установлено, что оспариваемое правовое регулирование вступило в противоречие с законодательством, имеющим большую юридическую силу, административные иски заявления Сергеева О.А., ООО «Бизнес-Партнер» подлежат удовлетворению.

Исходя из положений п. 1 ч. 2 ст. 215 КАС РФ и п. 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2007 г. № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», учитывая, что абз.2 подп.4 п.3 приложения к Постановлению № 108-п с очевидностью применялся, арендная палата за земли, находящиеся в собственности Омской области, в 2015-2017 гг. поступала в бюджет (т.2 л.д.31-32), оспариваемый нормативный правовой акт подлежит признанию недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд, с учетом положений п. 2 ч. 4 ст. 215 КАС РФ, полагает возможным ограничиться указанием на опубликование сообщения о принятии настоящего решения в официальном печатном издании органов исполнительной власти Омской области, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт, или ином печатном издании, в котором подлежат опубликованию нормативные правовые акты органов исполнительной власти Омской области в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 175-180, 215, 217 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административные иски заявления Сергеева Антона Олеговича, общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Партнер» удовлетворить.

Признать недействующим со дня вступления решения суда в законную силу абзац 2 подпункта 4 пункта 3 приложения к постановлению Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

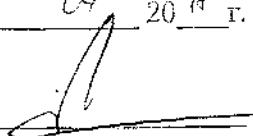
Опубликовать сообщение о принятии настоящего решения в официальном печатном издании органов исполнительной власти Омской области, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт, или ином печатном издании, в котором подлежат опубликованию нормативные правовые акты органов исполнительной власти Омской области, в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.


На решение может быть подана апелляционная жалоба, представление в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации через Омский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

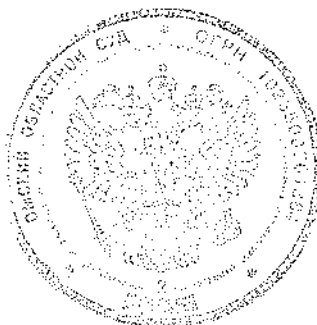
Судья



О.А. Харламова

Решение (определение) вступило в законную силу	
«26»	04 20 18 г.
Судья	

	
Батура К.С.	
«13»	06 18



онумеровано и скреплено
частью _____ листов
дпись _____

