



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

27 декабря 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 административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Инновация», общества с ограниченной ответственностью «Торговая гильдия» к Министерству имущественных отношений Омской области о признании недействующим пункта 6 приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 04 августа 2017 г. № 32-п «О внесении изменений в приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 20 ноября 2014 г. № 50-п»,

установил:

20 ноября 2014 г. Министерством имущественных отношений Омской области издан приказ № 50-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области», официально опубликованный в периодическом печатном издании «Омский вестник» от 09 января 2015 г. № 1 (далее – приказ Минимущества № 50-п).

Пунктом 1 приказа Минимущества № 50-п утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов муниципального образования городской округ город Омск на 01 января 2014 г., удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов муниципального образования городской округ город Омск по видам разрешенного использования согласно Приложений №№ 1, 2 к приказу.

В Приложении № 1 к приказу Минимущества № 50-п содержатся сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59, составляющей 4 302 774 рубля.

Приказом от 04 августа 2017 г. № 32-п Министерство имущественных отношений Омской области внесло изменения в приказ Минимущества № 50-п в части установления кадастровой стоимости отдельных земельных участков, определения удельного показателя кадастровой стоимости

отдельных земельных участков (далее – приказ Минимущества № 32-п). В частности, в строке 68608 п.1.1 приказа Минимущества № 32-п изменена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59, указано, что кадастровая стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости составляет 2 519 рублей 97 копеек, кадастровая стоимость земельного участка в целом – 15 875 811 рублей.

Как следует из п.1 приказа Минимущества № 32-п, изменения внесены вследствие исполнения гарантийных обязательств, предусмотренных государственным контрактом от 04 июня 2014 г. № 2014.104748 на проведение государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области

В соответствии с п. 6 приказа Минимущества № 32-п указанные выше изменения подлежат применению с 10 января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инновация», общество с ограниченной ответственностью «Торговая гильдия» (далее - ООО «Инновация», ООО «Торговая гильдия»), являясь арендаторами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59, расположенного по адресу: г. Омск, Советский административный округ, улица Коммунальная, дом 2 корпус № 1, площадью 6 300 кв.м., обратилось с административным иском заявлением об оспаривании п.6 приказа Минимущества № 32-п, указывая на нарушение прав и законных интересов.

В обоснование заявления ООО «Инновация», ООО «Торговая гильдия» ссылались на то обстоятельство, что изменение приказом Минимущества № 32-п размера кадастровой стоимости данного земельного участка повлекло за собой увеличение арендной платы, а также её пересмотр за прошедшие периоды, что установлено решением Арбитражного суда Омской области от 03 октября 2018 г.

То есть, п. 6 приказа Минимущества № 32-п придана обратная сила нормативному правовому акту, ухудшающему положение организаций, что противоречит федеральному законодательству, в частности ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 2, 390, 391, 393 Налогового кодекса Российской Федерации, постановлению Конституционного суда Российской Федерации от 02 июля 2013 г. № 17-п «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 5 и статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества «Омскшина», влечет нарушение принципов правовой определенности, экономической обоснованности и предсказуемости расчета арендной платы (л.д.5-11).

В судебном заседании представители ООО «Инновация» и ООО «Торговая гильдия» Дмитренко А.В., действующий на основании доверенностей от 25 октября 2018 г. (л.д.46, 47), Полукеев М.А., действующий на основании решения от 14 мая 2018 г. № 5 (л.д.45), заявленные требования поддержали.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области Степанова Т.А., действующая на основании доверенности от 13 апреля 2018 г. (л.д.56), поддержав доводы отзыва (л.д.144-149), возражала относительно административного иска, указывая, что оспариваемый нормативный правовой акт принят уполномоченным органом в пределах компетенции, в установленной форме, без нарушения требований законодательства, предъявляемых к процедуре подготовки, согласования, рассмотрения, представления проекта правового акта и его опубликования.

Пояснила, что основанием к принятию приказа Минимущества № 32-п послужила признанная исполнителем работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Омской области техническая ошибка, допущенная в отношении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59, что предполагает возможность придания нормативному правовому акту обратной силы в соответствии с положениями абз.4 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности».

Представители: Администрации города Омска Окишев К.В., действующий по доверенности от 02 апреля 2018 г. (л.д.140), Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска Анненкова В.А., действующая на основании доверенности 05 октября 2018 г. (л.д.219), поддержав доводы письменных отзывов (л.д.150-152, 210-213, 225-229) и правовую позицию представителя административного ответчика, полагали требования ООО «Инновация», ООО «Торговая гильдия» несостоятельными.

Представитель ЗАО «Эксперт-Оценка» надлежаще уведомленный о месте и времени рассмотрения дела, в судебном заседании участия не принимал.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, заслушав заключение прокурора Биенко Н.В., полагавшей, что заявленный административный иск подлежит удовлетворению, суд приходит к следующему.

В силу п. п. «в» и «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (ч. 2 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (ч. 5 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Ч. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится

государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Порядок проведения такого рода мероприятий устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000 г. № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (п.4 Правил).

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с подп.12, 13 п.91. Положения о Министерстве имущественных отношений Омской области, утвержденного Указом Губернатора Омской области от 10 февраля 2004 г. № 26, Министерство, являясь специально уполномоченным органом исполнительной власти Омской области в сфере регулирования земельных отношений, реализует полномочия по проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с федеральным законодательством; утверждает средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городскому округу) Омской области.

На момент принятия оспариваемого нормативного правового акта, а также в период проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Омской области подлежал применению Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В соответствии со статьей 24.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки, определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, утверждение результатов определения кадастровой стоимости, внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В силу положений ст. 24.15 указанного федерального закона определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», актом уполномоченного

федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случаев определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик в период между проведением работ по государственной кадастровой оценке.

Ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на оценщика возложена обязанность соблюдать требования названного федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Как следует из материалов дела, на основании государственного контракта от 04 июня 2014 г. № 2014.104748 (далее – Государственный контракт), заключенного Министерством имущественных отношений Омской области с ЗАО «Эксперт-Оценка», последним проведены работы по определению государственной кадастровой оценки земель в составе земель населенных пунктов Омской области. Государственная кадастровая оценка проводилась в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2014 г.; в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включен земельный участок с кадастровым номером 55:36:070101:59.

В силу п. 4 Правил государственной кадастровой оценки земель государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Согласно п. 11 указанных Правил методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

П. 1.2, 2.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. № 39 (далее по тексту - Методические указания), предусмотрен расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подп. 1.2.1 - 1.2.10, 1.2.17 настоящих Методических указаний.

П. 2.7.1 Методических указаний предусмотрено, что расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более

чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого из видов разрешенного использования в соответствии с п. п. 2.2 - 2.6 настоящих Методических указаний; по результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее.

Судом установлено, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59 в период проведения государственной кадастровой оценки определена как для участка, имеющего вид разрешенного использования, предусмотренный п. 1.2.5 Методических указаний (ВРИ 5 - земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) и п. 1.2.17 (ВРИ 17 - земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии). Удельный показатель кадастровой стоимости определен по ВРИ 5 - в размере 682, 98 руб./кв. м, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 4 302 774 рубля.

Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска в рамках проведения анализа результатов кадастровой оценки земель, утвержденных приказом Минимущества № 50-п, выявлено несоответствие расчета кадастровой стоимости земельных участков более чем с одним видом разрешенного использования, о чем 07 марта 2017 г. было сообщено административному ответчику (л.д.120-123).

П. 5.1 Государственного контракта установлен срок предоставления гарантии качества работ – 8 лет с момента подписания заказчиком акта выполненных работ. В течение гарантийного срока исполнитель обязуется признать обоснованные претензии заказчика за ошибки, допущенные при проведении работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Омской области; в случаях выявления недостатков, ошибок в расчетах кадастровой стоимости исполнитель обеспечивает исправление недостатков и представление заказчику изменений в Отчет в течение пяти рабочих дней с момента их выявления (п. 5.4, 5.6 Государственного контракта) (л.д.73-79).

В связи с выявлением ошибки административным ответчиком инициировано обращение к ЗАО «Эксперт-Оценка», данная ошибка исполнителем работ признана и исправлена посредством внесения изменений в Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области по состоянию на 01 января 2014 года (л.д.94-117, 118-119).

В отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59 ЗАО «Эксперт-Оценка» определен вид разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, а также с учетом

положений п.2.7.1 Методических указаний определен удельный показатель кадастровой стоимости в размере 2 519,97 руб./кв. м, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 15 875 811 рублей.

Правильность расчета приведенных показателей административными истцами либо иными участниками административного дела не оспаривается.

Проанализировав приведенные выше нормы в совокупности с установленными обстоятельствами, суд полагает, что исправление ошибки, допущенной в отчете об определении кадастровой стоимости, может быть произведено оценщиком в рамках гарантийных обязательств по соответствующему государственному контракту на проведение работ по определению кадастровой стоимости.

Поскольку кадастровая стоимость спорного земельного участка определена по результатам государственной кадастровой оценки, её результаты утверждены нормативным правовым актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, исправление обнаруженных недостатков в рамках гарантийных обязательств не препятствует Министерству имущественных отношений Омской области внести соответствующие изменения в ранее принятый нормативный правовой акт.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о принятии оспариваемого нормативного правового акта в части внесения изменений в строку 68608 таблицы Приложения № 1 к приказу Минимущества № 50-п уполномоченным органом в пределах компетенции с соблюдением порядка его опубликования, предусмотренного Указом 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» (л.д.62).

Оценивая доводы административного истца о недопустимости распространения действия увеличенной кадастровой стоимости на правоотношения за прошлый период, суд исходит из следующего.

Как указывалось, выше, приказ Минимущества № 32-п опубликован 07 августа 2017 г., оспариваемым п. 6 действие нормативного правового акта в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59 распространено на правоотношения, возникшие с 10 января 2015 г.

Из материалов дела усматривается, что ООО «Инновация» ООО «Торговая гильдия» на основании договора аренды № ДГУ-С-12-89 от 27 февраля 2007 г., соглашений от 28 июня 2009 г., 17 февраля 2012 г. являются арендаторами находящегося в государственной собственности земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59; срок аренды недвижимого имущества составляет 20 лет, расчет арендной платы осуществляется, в том числе, исходя из кадастровой стоимости участка (л.д.16-28).

В связи с принятием приказа Минимущества № 32-п Департамент имущественных отношений Администрации г. Омска обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением о взыскании

задолженности по договору аренды земельного участка № ДГУ-С-12-89 от 27 февраля 2007 г. за период с 11 мая 2015 г. по 31 июля 2017 г.

Решением Арбитражного суда Омской области от 03 октября 2018 г. с ООО «Инновация» и ООО «Торговая гильдия» в пользу Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска взыскана задолженность в размере 455 309 рублей 68 копеек с каждого, а также пени и судебные расходы (л.д.29-38).

Согласно ч.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.

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» утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков. Одним из таких принципов является принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Случаи пересмотра размера арендной платы за земельные участки в одностороннем порядке по требованию арендодателя предусмотрены в 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, утвержденном постановлением Правительства Омской области от 29 апреля 2015 г. № 108-п (далее – Порядок).

Указанный Порядок не предусматривает изменения арендной платы в одностороннем порядке за истекший период в случае принятия нормативного правового акта, ухудшающего положение арендаторов.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в решении от 01 октября 1993 г. № 81-р и поддерживаемой в последующих судебных актах, основным принципом существования закона во времени является немедленное действие. Придание обратной силы закону - исключительный тип его действия во времени, использование которого относится к прерогативе законодателя, при этом законодатель, реализуя свое исключительное право на придание закону обратной силы, учитывает специфику регулируемых правом общественных отношений. Обратная сила закона применяется преимущественно в

отношениях, которые возникают между индивидом и государством в целом, и делается это в интересах индивида (уголовное законодательство, пенсионное законодательство). В отношениях, субъектами которых выступают физические и юридические лица, обратная сила не применяется, ибо интересы одной стороны правоотношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон.

Согласно принципу недопустимости придания обратной силы закону, ухудшающему правовое положение граждан, который вытекает из Конституции Российской Федерации и имеет общеправовое значение, федеральный законодатель, вводя в действие новые правовые нормы и признавая утратившими силу прежние, обязан, как того требуют ст. ст. 1, 2, ч.1 ст.17, 18, 19, ч.1 ст. 54, ч. ч. 2 и 3 ст.55 Конституции Российской Федерации, соблюдать принципы справедливости, равенства и поддержания доверия граждан к закону и действиям государства и не вправе придавать обратную силу новому регулированию, если оно ухудшает правовое положение личности, ограничивает её субъективные права, уже существовавшие в конкретных правоотношениях.

Во взаимосвязи с положениями Конституции Российской Федерации о равенстве всех перед законом и судом, о равной защите государственной и частной форм собственности и о критериях справедливости и соразмерности установления условий реализации того или иного права и его возможных ограничений (ч.2 ст.8, ч.3 ст.17, ч.1 ст. 19 Конституции Российской Федерации) это означает, что публичные интересы, перечисленные в ч.3 ст. 55 Конституции Российской Федерации, могут оправдать правовые ограничения прав и свобод, только если они отвечают требованиям справедливости, являются адекватными, пропорциональными, соразмерными и необходимыми для защиты конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, не имеют обратной силы и не затрагивают само существо конституционного права; участники соответствующих правоотношений должны иметь возможность в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего официально признанного статуса, приобретенных прав, действительности их государственной защиты, т.е. в том, что приобретенное ими на основе действующего законодательства право будет уважаться властями и будет реализовано (постановление Конституционного суда Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 20-п).

Исходя из изложенного суд приходит к выводу о том, что распространение действия оспариваемого нормативного правового акта на правоотношения, возникшие с 10 января 2015 г., в отношении земельного участка, арендаторами которого являются ООО «Иновация» и ООО «Торговая гильдия», ухудшает правовое положение административных истцов, а придание оспариваемому правовому акту обратной силы противоречит основным принципам Конституции Российской Федерации, положениям ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации и

постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) суд принимает 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 установлено противоречие п. 6 приказа Минимущества № 32-п приведенным выше положениям федерального законодательства, суд приходит к выводу о том, что данный пункт применительно к земельному участку с кадастровым номером 55:36:070101:59, арендаторами которого являются ООО «Инновация» и ООО «Торговая гильдия», следует признать недействующим со дня принятия оспариваемого приказа.

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:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Инновация», общества с ограниченной ответственностью «Торговая гильдия» удовлетворить частично.

Признать недействующим со дня принятия пункт 6 приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 04 августа 2017 г. № 32-п «О внесении изменений в приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 20 ноября 2014 г. № 50-п», в той мере, в которой он распространяется на правоотношения, связанные с увеличением удельного показателя кадастровой стоимости и кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:070101:59 в части придания обратной силы и применения для целей перерасчета арендной платы с 10 января 2015 г.

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

«*18*» *марта* 20*19* г.

Судья _____

"КОПИЯ ВЕРНА"

подпись судьи _____

секретарь судебного заседания
А.С. АИ
(Ф.И.О., подпись)

«*18*» *марта* 20*19* г.

