



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 августа 2018 г.

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи Харламовой О.А.,
при секретаре Шевелевой А.С.,
с участием прокурора Сафроновой Л.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Партнер» к Министерству имущественных отношений Омской области о признании недействующим Приложения № 4 к приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 10 июля 2015 г. № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» в части слов: «Линии электропередачи – 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка», признании недействующим Приложения № 8 к приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 10 июля 2015 г. № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» в части слов: «Объекты электроэнергетики (за исключением линий электропередач и генерирующих мощностей) – 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка»,

установил:

10 июля 2015 г. Министерством имущественных отношений Омской области принят приказ № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» (далее – Приказ № 32-п).

Указанный нормативный правовой акт опубликован в официальном печатном издании «Омский вестник» от 17 июня 2015 г. № 28.

Приложением № 4 к Приказу № 32-п утверждены ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения линий электропередач, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений. Ставка арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения линий электропередач, определяется в размере полутора процентов в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Приложением № 8 к Приказу № 32-п утверждены ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных, в том числе, для размещения объектов электроэнергетики (за исключением линий электропередач и генерирующих мощностей). Ставка арендной платы для указанного вида объекта, для размещения которого предоставлен земельный участок, установлена в размере полутора процентов в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Партнер» (далее - ООО «Бизнес-Партнер») обратилось с требованиями о признании недействующими Приложения № 4 к Приказу № 32-п в части слов: «Линии электропередачи – 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка» и Приложения № 8 к Приказу № 32-п в части слов: «Объекты электроэнергетики (за исключением линий электропередач и генерирующих мощностей) – 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка».

Административный истец полагает, что оспариваемые положения нормативного правового акта органа исполнительной власти 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 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка не отвечает принципам экономической обоснованности, запрета необоснованных предпочтений, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, нарушает права ООО «Бизнес-Партнер» на извлечение прибыли и свободную конкуренцию (л.д.5-11).

В судебном заседании представители административного истца Дмитренко А.В., Репина Л.Н., Денисенко А.А. действующие на основании доверенности от 21 ноября 2017 г. (л.д.38), заявленные требования поддержали.

Представитель Министерства имущественных отношений Омской области – Степанова Т.А., действующая на основании доверенности от 13 апреля 2018 г. (л.д.108), поддержав доводы отзыва (л.д.82-83), возражала относительно административного иска, ссылаясь на принятие нормативного правового акта в установленной форме, при соблюдении правил принятия, введения в действие и опубликования.

Представитель Администрации г. Омска Окишев К.В., действующий на основании доверенности от 02 апреля 2018 г. (л.д.50), поддержав доводы письменного отзыва (л.д.53-54) и правовую позицию представителя административного ответчика, полагал требования административного истца 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 Сафроновой Л.А., полагавшей требования 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 ООО «Бизнес-Партнер» на основании договора аренды от 21 мая 2013 г. № АЗ-36-010-2013 (в редакции дополнительного соглашения от 28 ноября 2014 г. № 5) является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:110101:19953, площадью 227 кв.м., с разрешенным использованием: коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо-, электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, расположенного примерно в 373 метрах от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: г. Омск, Кировский административный округ, улица Туполева, дом № 5 «б».

Также на основании указанного договора аренды (в редакции дополнительного соглашения от 14 июля 2014 г. №4) ООО «Бизнес-Партнер» передан находящийся в собственности Омской области земельный участок с

кадастровым номером 55:36:110101:16399, площадью 28 779 кв.м., вид разрешенного использования: коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо-, электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, расположенного примерно в 373 метрах от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: г. Омск, Кировский административный округ, улица Туполева, дом № 5 «б» (л.д.18-33).

На земельном участке с кадастровым номером 55:36:110101:16399 расположено нежилое здание – трансформаторная подстанция ТП 6254 (л.д.104-106). Разрешением на строительство, выданным Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска 23 декабря 2016 г., на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110101:16399 разрешено строительство кабельных линий электроснабжения, кабельных линий наружного освещения, сетей связи (л.д.95-97).

Из направленного в адрес ООО «Бизнес-Партнер» письма Министерства имущественных отношений Омской области от 10 апреля 2018 г. усматривается, что арендная плата за земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:110101:19953, 55:36:110101:16399 исчисляется с применением Приложений № № 4, 8 к Приказу № 32-п в размере 1,5% в год от кадастровой стоимости земельного участка (л.д.34), в связи с чем, суд приходит к выводу о соблюдении административным истцом 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. П. 4 указанного Порядка установлено, что в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения, в частности, линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики, арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными уполномоченным органом.

Уполномоченным органом, обеспечивающим проведение единой государственной политики в сферах имущественных и земельных отношений на территории Омской области, является Министерство имущественных отношений Омской области в соответствии с Положением, утвержденным Указом Губернатора Омской области 10 февраля 2004 г. № 26.

Текст Приказа № 32-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 в официальном печатном издании «Омский вестник» от 17 июня 2015 г. № 28.

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.

Суд полагает, что доводы административного истца о противоречии оспариваемых положений нормативного правового акта органа исполнительной власти Омской области принципу экономической обоснованности, закрепленному в постановлении Правительства Российской Федерации «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», заслуживают внимания.

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 содержащийся в Приложении №4, Приложении №8 к Приказу №32-п числовой показатель 1,5%, являясь одним из составляющих формулы расчета арендной платы, подразумевает необходимость экономического обоснования его размера и, соответственно, должен отвечать принципу экономической обоснованности.

Между тем, Министерством имущественных отношений Омской области не представлено документов, на основании которых принято решение об утверждении формулы расчета арендной платы, указанной в Приложениях №№ 4, 8 к Приказу №32-п, с учетом числового показателя 1,5%, так же как доказательств того, что орган исполнительной власти Омской области при определении указанного показателя исходил из поименованных выше принципа и критериев.

В ходе рассмотрения административного дела представитель административного ответчика не оспаривал, что экономическое обоснование формулы расчета ставок арендной платы отсутствует, при подготовке проекта

нормативного правового акта исследования алгоритма расчета указанной числовой составляющей формулы не проводились, документы, подтверждающие соблюдение принципа экономической обоснованности, отсутствуют.

Имеющаяся в материалах дела пояснительная записка к проекту приказа Министерства имущественных отношений Омской области «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» 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 (л.д.73), сами по себе таким обоснованием не являются.

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, административное исковое заявление ООО «Бизнес-Партнер» подлежит 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 положения Приказа № 32-п применялись, нормативный правовой акт в оспариваемой части 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:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Партнер» удовлетворить.

Признать недействующим со дня вступления решения суда в законную силу Приложение № 4 к приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 10 июля 2015 г. № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» в части установления ставки арендной платы в год в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка для вида объекта, для размещения которого предоставляется (которым занят) земельный участок, - линии электропередач.

Признать недействующим со дня вступления решения суда в законную силу Приложение № 8 к приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 10 июля 2015 г. № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов» в части установления ставки арендной платы в год в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка для вида объекта, для размещения которого предоставляется (которым занят) земельный участок, - объекты электроэнергетики (за исключением линий электропередач и генерирующих мощностей).

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 коллегия 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

<p>Решение (определение) вступило в законную силу</p> <p>«05» <i>декабря</i> 201<i>8</i> г.</p> <p>Судья _____</p>		<p>Судья _____</p> <p>Секретарь судебного заседания <i>М. М. М. М.</i> (Ф.И.О. судьи) «05» <i>декабря</i> 201<i>8</i> г.</p>
--	--	--