

**С уведомлением!**

**ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

ул. Тарская, д. 28, г. Омск, 644043  
Тел./факс: (3812) 949-093  
E-mail: postmaster@oblsud.omsk.ru

от 12.02.18 № 30-2/18

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ООО «Макс-продукт»  
5 Армии ул., д. 4, пом. 6П, г. Омск, 644122

✓ Омский городской Совет  
Думская ул., д. 1, г. Омск, 644024

Администрация г. Омска  
Гагарина ул., д. 34, г. Омск, 644024

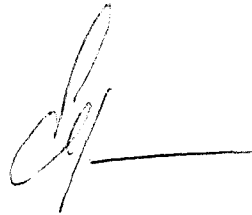
Департамент имущественных отношений  
Администрации г. Омска  
Краснофлотская ул., д. 8, г. Омск, 644024

Прокуратура Омской области  
Тарская ул., д. 4, г. Омск, 644043

Направляем копию не вступившего в законную силу решения Омского областного суда от 07 февраля 2018 года № 3а-2/2018 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Макс-продукт» об оспаривании подпункта «б» пункта 4 статьи 2 решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов».

Приложение: копия решения от 07.02.2018 на 4 л. в 1 экз.

Судья Омского областного суда



О.А. Харламова

А.С. Шевелева  
8(3812) 27-56-24

19                      02                      18  
326



**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 Вершининой Г.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Макс-продукт» об оспаривании подпункта «б» пункта 4 части 1 статьи 2 решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов»,

**установил:**

16 марта 2016 г. Омским городским Советом принято решение № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Решение № 432).

Указанный нормативный правовой акт опубликован в издании «Третья столица» от 24 марта 2016 г. № 13.

В соответствии с подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432 арендная плата в отношении земельного участка, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 1-3 настоящей части и части второй настоящей статьи, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере двух процентов.

Общество с ограниченной ответственностью «Макс-Продукт» (далее – ООО «Макс-Продукт») обратилось с административным исковым заявлением о признании недействующим вышеуказанных положений подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432, указывая, с февраля 2015 года является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:160101:3021, общей площадью 343 048 кв.м., местоположение которого установлено в 1 000 метрах юго-западнее относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, улица Труда, дом № 35; земельный участок предоставлен для строительства парка спортивного отдыха.

Арендная плата за пользование земельным участком начисляется с применением подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432.

Административный истец полагает, что оспариваемые положения муниципального правового акта противоречат п.1 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, 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», ввиду того, что расчет арендной платы в размере 2% к кадастровой стоимости земельного участка не отвечает принципам экономической обоснованности, не учитывает доходность земельного участка, нарушает права на извлечение прибыли и свободную конкуренцию.

ООО «Макс-Продукт» также полагает, что при принятии Решения № 432 нарушена процедура, предусмотренная гл. 1 разд. 3 Решения Омского городского Совета от 20 декабря 2006 г. № 427 «Об утверждении Регламента Омского городского Совета» (т.1 л.д.4-7, 163).

В судебном заседании представители административного истца Дмитренко А.В., Репина Л.Н., действующие на основании доверенности от 16 января 2018 г., заявленные требования поддержали.

Представитель Омского городского Совета – Орловская О.В., действующая на основании доверенности от 21 ноября 2017 г., поддержав доводы отзыва и дополнений к нему, возражала относительно административного иска, ссылаясь на принятие нормативного правового акта в установленной форме, при соблюдении правил принятия, введения в действие и опубликования.

Представители: Администрации г. Омска Окишев К.В., действующий на основании доверенности от 19 июня 2017 г., Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска Степанов Е.С., действующий на основании доверенности от 03 августа 2017 г., поддержав доводы письменных отзывов и правовую позицию представителя административного ответчика, полагали требования ООО «Макс-Продукт» несостоятельными.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив нормативный правовой акт на его соответствие федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Вершиной Г.А., полагавшей требования ООО «Макс-Продукт» 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 «Макс-Продукт» на основании договора аренды от 15 октября 2009 г. № Д-Л-31-8177, соглашения о передаче прав и обязанностей от 05 марта 2015 г. являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:160101:3021, общей площадью 343 048 кв.м., местоположение которого установлено в 1 000 метрах юго-западнее относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, улица Труда, дом № 35 (т.1 л.д.10-16).

Из писем Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, направленных в адрес ООО «Макс-Продукт», усматривается, что арендная плата за земельный участок исчисляется в соответствии с оспариваемым подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432 (т.1 л.д.210-216), 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 названного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (ч.4 ст.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу положений подп.3 п.3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствии с п.3 ч.1 ст.16, ч.1 ст.7 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, по которым принимаются муниципальные правовые акты.

Определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, отнесено к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования (п.5 ч.10 ст.35 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Как следует из положений ч.1 ст.10 Устава города Омска, принятого решением Омского городского Совета от 20 сентября 1995 г. № 92, Омский городской Совет является постоянно действующим представительным выборным коллегиальным органом местного самоуправления города Омска.

Омским городским Советом 16 марта 2016 г. принято решение № 432, которым определены размеры арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов (т.1 л.д.34-36).

Текст Решения № 432 в соответствии с положениями постановления Мэра г. Омска от 25 мая 2007 г. № 395-п «Об опубликовании муниципальных правовых актов и иных официальных документов, подлежащих обязательному опубликованию» опубликован в официальном печатном издании «Третья столица» от 24 марта 2016 г. № 13 (т.1 л.д.107-108).

Таким образом, оспариваемый нормативный правовой акт принят полномочным органом местного самоуправления города Омска в соответствии с компетенцией, с соблюдением вида и формы его принятия, порядка официального опубликования.

Доводы представителя административного истца относительно нарушения Регламента Омского городского Совета, утвержденного решением Омского городского Совета от 20 декабря 2006 г. № 427 (далее – Регламент), своего подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли.

В силу положений абз.2 ч.2 ст. 19 Регламента допускается оформление пояснительной записки, финансово-экономического обоснования, списка разработчиков проекта, сведений о представителе субъекта правотворческой инициативы и др. данных в виде одного документа.

Уведомление о подготовке проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» было опубликовано на официальном сайте Администрации г. Омска 30 апреля 2015 г. и содержало все необходимые сведения, что соответствует требованиям Решения Омского городского Совета от 26 ноября 2014 г. № 287 «Об оценке регулирующего воздействия проектов Решений Омского городского Совета и экспертизе Решений Омского городского Совета, затрагивающих вопросы предпринимательской и инвестиционной деятельности», Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Администрации города Омска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Администрации г. Омска от 30 января 2015 г. № 94-п.

Для проведения публичного обсуждения проекта Решения на официальном сайте Администрации г. Омска был размещен опросный лист, предложения по проекту принимались в период с 11 по 30 июня 2015 г.

Кворум на заседаниях комитета Омского городского Совета по вопросам экономического развития и муниципальной собственности, проведенных 18 января и 29 февраля 2016 г., имелся, на заседаниях присутствовало 16 депутатов из 19, что составляет более половины. Заседания Омского городского Совета 17 февраля и 16 марта 2016 г. также проводились при наличии кворума, проект Решения в первом и во втором (в

целом) чтениях принят большинством голосов от установленной численности депутатов.

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 органом местного самоуправления 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, Омским городским Советом не представлено документов, на основании которых принято решение об утверждении формулы расчета арендной платы, указанной в подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432, с учетом числового показателя 2%, так же как доказательств того, что представительный орган местного самоуправления города Омска при определении указанного показателя исходил из поименованных выше принципов и критериев.

Имеющаяся в материалах дела пояснительная записка к проекту Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения 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 с аналогичными характеристиками,

находящихся в федеральной собственности и собственности Омской области (т.1 л.д.45), сами по себе таким обоснованием не являются.

Представленные суду Отчет № 01-III14 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», Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска 1 квартал 2016 г., подготовленный Омской коллегией оценщиков, также не могут быть отнесены к документам, обосновывающим и подтверждающим проведенный при подготовке проекта муниципального правового акта расчет ставки арендной платы.

Экономическое обоснование, приведенное административным ответчиком в письменных возражениях по существу требований ООО «Макс-Продукт», является правовой позицией Омского городского Совета 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, административное исковое заявление ООО «Макс-Продукт» 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 подп. «б» п. 4 ч.1 ст.2 Решения № 432 применялся, арендная плата за земли, находящиеся в муниципальной собственности, поступала в бюджет г. Омска, что следует из имеющихся в материалах дела актов сверки, 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 газете «Третья столица» 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 «Макс-продукт» удовлетворить.

Признать недействующим со дня вступления решения суда в законную силу подпункт «б» пункта 4 части 1 статьи 2 решения Омского городского Совета от 16 марта 2016 г. № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов».

Опубликовать сообщение о принятии настоящего решения в газете «Третья столица» 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

"КОПИЯ ВЕРНА"  
подпись судьи \_\_\_\_\_  
секретарь судебного заседания  
*Михайлова А.С.*  
(Ф.И.О., подпись)  
20 *18* г.

