

**Омский областной суд****РЕШЕНИЕ**
Именем Российской Федерации

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи
при секретаре
с участием прокурора

Ланцовой М.В.
Троицком Я.С.
Даниловой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 31 октября 2023 года в г. Омске административное дело по административным исковым заявлениям общества с ограниченной ответственностью «Виктория», общества с ограниченной ответственностью «Подгородское», общества с ограниченной ответственностью «Новые проекты», общества с ограниченной ответственностью «Сибирский Сенат», Печенева Ивана Сергеевича, Пидцан Константина Александровича, общества с ограниченной ответственностью «ОМСК БИЗНЕС», Шарафутдиновой Румии Юсуповны об оспаривании в части решения Омского городского Совета от 5 октября 2022 года № 4 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10 апреля 2019 года № 138 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» и установлении значения поправочного коэффициента Кд»,

у с т а н о в и л:

решением Омского городского Совета от 10 апреля 2019 года № 138 установлен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов (далее – Решение № 138). (т. 1 л.д. 162-173)

Постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п 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 (далее – Порядок № 419-п).

На основании постановления Правительства Омской области от 4 августа 2021 года № 329-п в Порядок № 419-п введен пункт 3.1, согласно которому

расчет размера арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для завершения строительства, в случае заключения договора аренды по основаниям, предусмотренным подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», осуществляется на основании кадастровой стоимости земельного участка по формуле с использованием поправочного коэффициента Кд. Значение Кд определяется решениями органов местного самоуправления муниципальных районов (городского округа) Омской области, на территории которых расположены передаваемые в аренду земельные участки, исходя из принципа экономической обоснованности, и не может быть меньше 1. В случае если соответствующее решение не принято, значение Кд признается равным 1.

Решением Омского городского Совета от 5 октября 2022 года № 4 (далее – Решение № 4) внесены изменения в Решение № 138.

Согласно статье 1 указанного решения порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов дополнен частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. Расчет размера арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для завершения строительства, в случае заключения договора аренды по основаниям, предусмотренным подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», осуществляется на основании кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

$$Ап = Кс \times Кф \times Кд,$$

где:

Ап – размер годовой арендной платы;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка;

Кф – экономически обоснованный коэффициент.

Значение Кф определяется в соответствии с приложением «Значение коэффициента, применяемого для расчета арендной платы» к настоящему Решению;

Кд – поправочный коэффициент, установленный настоящим Решением исходя из принципа экономической обоснованности.

Значение Кд устанавливается в размере 2,2.».

Согласно статье 2 указанного решения значение поправочного коэффициента Кд, предусмотренного пунктом 3.1 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, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26.12.2018 № 419-п, устанавливается в размере 2,2.

Таким образом, указанными выше нормативными правовыми актами введен поправочный коэффициент Кд и установлено его значение в размере 2,2 для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в собственности Омской области, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов для завершения строительства.

ООО «Виктория» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:100801:3429, находящегося в муниципальной собственности, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования – для строительства крытого физкультурно-оздоровительного сооружения. (т. 1 л.д. 12-16, 178-181)

ООО «Подгородское» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:140104:3007, государственная собственность на который не разграничена, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования – для строительства многоэтажного гаража. (т. 4 л.д. 9-11, 147-150)

ООО «Новые проекты» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:090102:1023, государственная собственность на который не разграничена, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования – для размещения гостиничного комплекса, для объектов жилой застройки. (т. 5 л.д. 12-16, 42-45)

ООО «Сибирский Сенат» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:190348:103, государственная собственность на который не разграничена, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования – для строительства супермаркета. (т. 6 л.д. 11-13, 43-44)

Печенев И.С., Пидцан К.А. являлись арендаторами земельного участка с кадастровым номером 55:36:110201:3173, государственная собственность на который не разграничена, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования – для строительства мойки легковых автомобилей, станции технического обслуживания легковых автомобилей без малярно-жестяных работ. На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:110201:4207, проектируемое назначение - мойка легковых автомобилей, СТО легковых автомобилей без малярно-жестяных работ, находящийся в общей долевой собственности Печенева И.С. и Пидцана К.А. (по ½ доле). Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска в настоящее время предъявлен иск в суд о взыскании с административных истцов задолженности за фактическое использование указанного участка, расчет которой произведен с применением коэффициента Кд 2,2. (т. 7 л.д. 29-32, 35, 37-38, 40, 196-199, т. 8 л.д. 121-127)

ООО «ОМСК БИЗНЕС» является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:130127:810, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:100801:3429, находящемся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования — магазины, торговые комплексы и центры (в том числе по продаже автотранспортных средств). Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска подготовлен проект договора аренды указанного земельного участка, которым предусмотрен расчет арендной платы с использованием спорного коэффициента. (т. 8 л.д. 13-17, 48-49, 60-62)

Шарафутдинова Р.Ю. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:120101:3125, государственная собственность на который не разграничена, предоставленного для завершения строительства объекта незавершенного строительства, с видом разрешенного использования — для строительства трехэтажной многоуровневой стоянки с автомойкой на 2 поста. (т. 8 л.д. 190-197)

С 7 октября 2022 года расчет арендной платы, платы за пользование земельными участками административных истцов осуществляется с применением поправочного коэффициента Кд в размере 2,2, установленного Решением № 4.

Административные истцы ООО «Виктория», ООО «Омск бизнес» обратились в суд с административными исковыми заявлениями об оспаривании пункта 2 статьи 1 Решения № 4 в части установления значения коэффициента Кд в размере 2,2.

Административные истцы ООО «Подгородское», ООО «Новые проекты», ООО «Сибирский Сенат», Печенев И.С., Пидцан К.А., Шарафутдинова Р.Ю. обратились в суд с административными исковыми заявлениями с учетом уточнения об оспаривании статьи 2 Решения № 4 в части установления значения коэффициента Кд в размере 2,2 для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. (т. 9 л.д. 74-75)

В обоснование заявленных требований административные истцы сослались на постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» и указали, что поправочный коэффициент Кд в размере 2,2, установленный для расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные для завершения строительства, не соответствует предусмотренному указанным постановлением принципу экономической обоснованности (принцип № 1).

Определения Омского областного суда от 4 и 18 октября 2023 года указанные административные дела объединены в одно производство. (т. 3 л.д. 217, т. 8 л.д. 175)

В судебном заседании представители административных истцов Дмитренко А.В., Дмитренко Н.В., Сынтин А.А. поддержали заявленные требования по указанным в административных исках и дополнениях к ним основаниям.

Представитель Омского городского Совета Орловская О.В. возражала против административных исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях. Указала, что оспариваемый нормативный правовой акт соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, принят административным ответчиком в пределах своей компетенции с соблюдением процедуры его принятия и опубликования. Оснований для признания его недействующим не имеется.

Представители заинтересованных лиц Правительства Омской области Джанаралиева Л.А., Администрации г. Омска и Мэра г. Омска Тиль О.А., Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска Стуколова М.С., бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» Ценаева А.М. полагали административные исковые заявления не подлежащими удовлетворению по доводам, изложенным в отзывах.

Представитель заинтересованного лица ГСК «Мотор-125» Колмаков А.М. участие в судебном заседании не принимал, ранее поддержал административные исковые требования. (т. 3 л.д. 79-84, 192-215)

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив нормативный правовой акт в оспариваемой части на его соответствие федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Даниловой А.А., полагавшей, что административные исковые требования подлежат удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС РФ) с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Оспариваемый нормативный правовой акт затрагивает права административных истцов в части установления значения поправочного коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы (платы за пользование) за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также за земельные участки, государственная собственность на который не разграничена, предоставленные для завершения строительства, рассчитываемой в соответствии с формулами, определенными пунктом 3.1 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, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п, и пунктом 3.1 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов, установленном решением Омского городского Совета от 10 апреля 2019 года № 138.

Согласно пункту 1 статьи 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), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

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, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права. (пункты 3 и 4 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации)

Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, 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; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. (подпункт 2 и 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации)

В соответствии с подпунктом «д» пункта 2 статьи 21 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (утратившим силу с 1 января 2023 года) высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации управляет и распоряжается собственностью субъекта Российской Федерации.

Пунктом 10 статьи 33 действующего Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» также установлено, что высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации в соответствии с компетенцией субъекта Российской Федерации и в пределах своих полномочий, установленных конституцией (уставом), законом субъекта Российской Федерации управляет и распоряжается собственностью субъекта Российской Федерации в соответствии с законами субъекта Российской Федерации, а также управляет федеральной собственностью, переданной в управление субъекту

Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Схожие положения закреплены в пункте 5 статьи 7 Закона Омской области от 6 июля 2005 года № 652-ОЗ «Об управлении собственностью Омской области».

Статьей 4 Закона Омской области от 30 апреля 2015 года № 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.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального, городского округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального, городского округа.

В исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находятся определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности. (пункт 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ).

Аналогичные положения закреплены в пункте 3 части 1 статьи 9, пункте 6 статьи 12 Устава города Омска (принят Решением Омского городского Совета от 20 сентября 1995 года № 92).

Омский городской Совет является постоянно действующим представительным выборным коллегиальным органом местного самоуправления города Омска, состоит из сорока депутатов. По вопросам, отнесенным к его компетенции федеральными законами, законами Омской области, настоящим Уставом, Омский городской Совет принимает Решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории муниципального образования город Омск. (часть 1 и 3 статьи 10, часть 2 статьи 14 Устава города Омска).

В целях реализации вышеназванного полномочия Омским городским Советом 10 апреля 2019 года принято Решение № 138; текст решения опубликован в печатном издании «Третья столица» 18 апреля 2019 года № 16 (1103). (т. 1 л.д. 138-173).

На основании оспариваемого Решения № 4 введен поправочный коэффициент Кд в размере 2,2 для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставленных для завершения строительства; также установлено значение поправочного коэффициента Кд, предусмотренного пунктом 3.1 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, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26.12.2018 № 419-п, в размере 2,2.

Таким образом, оспариваемый нормативный правовой акт принят Омским городским Советом в пределах предоставленных законом полномочий и опубликован в установленном порядке, что административным истцом не оспаривается.

Процедура принятия оспариваемого нормативного правового акта не нарушена.

Из материалов дела следует, что проект решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10 апреля 2019 года № 138 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» и установлении значения поправочного коэффициента Кд» был внесен на рассмотрение Омского городского Совета Мэром г. Омска в соответствии с частью 1 статьи 14 Устава города Омска. (т. 5 л.д. 101-111)

Проект решения был рассмотрен на заседании комитета Омского городского Совета по муниципальной собственности 12 июля 2022 года, по решению комитета вынесен на заседание Омского городского Совета для принятия к рассмотрению, в первом чтении, во втором чтении (в целом). (т. 5 л.д. 112)

Согласно протоколу заседания Омского городского Совета от 20 июля 2022 года № 63 проект указанного решения был принят к рассмотрению после повторного голосования, на основании постановления Омского городского Совета от 20 июля 2022 года № 1536 направлен в комитеты Омского городского Совета, Мэру города Омска, для подготовки замечаний и предложений. Комитету Омского городского Совета по муниципальной собственности было поручено доработать проект решения с учетом замечаний и предложений и представить его на заседание Омского городского Совета для принятия в первом чтении. (т. 5 л.д. 113-153, 155)

Проект решения был рассмотрен на заседании комитета Омского городского Совета по муниципальной собственности 27 сентября 2022 года, по решению комитета вынесен на заседание Омского городского Совета для принятия в первом чтении, во втором чтении (в целом). (т. 5 л.д. 160)

Омский городской Совет состоит из сорока депутатов. (часть 3 статьи 10 Устава города Омска)

В соответствии с протоколом заседания Омского городского Совета от 5 октября 2022 года № 2 проект указанного решения принят в первом чтении (за - 33), во втором чтении (в целом) большинством голосов (за - 34). (т. 5 л.д. 161-176)

Доводы о нарушении процедуры принятия оспариваемого нормативного правового акта в судебном заседании административным истцом не поддержаны.

Возможность заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов однократно для завершения строительства объектов незавершенного строительства предусмотрена подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что 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 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

К основным принципам определения арендной платы отнесен, 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 (принцип № 1).

Приказом Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 года № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (далее – также Методические рекомендации).

Согласно пункту 2 указанных Методических рекомендаций в целях применения Принципа № 1 рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривать положения, направленные на

достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

Принятию оспариваемого нормативного правового акта предшествовало выполнение работ по экономическому обоснованию указанного поправочного коэффициента. Основанием для выполнения работ являлся договор на оказание услуг для муниципальных нужд № 2022.2804ЦКО от 5 мая 2022 года, заказчик - департамент имущественных отношений Администрации г. Омска, исполнитель - бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее - бюджетное учреждение) (т. 2 л.д. 63-68).

Результат выполненных работ изложен в отчете бюджетного учреждения; итоговая величина поправочного коэффициента Кд определена в размере 2,2.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 11 мая 2004 года № 209-О, и с учетом схожести правового регулирования земельного налога и арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, т.е. основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

При проведении работы по экономическому обоснованию поправочного коэффициента бюджетным учреждением проанализированы 241 договор аренды предоставленных для завершения строительства земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. (приложение № 5 к отчету, т. 9 л.д. 120-122)

Договоры аренды предоставленных для завершения строительства земельных участков, находящихся в собственности Омской области, для подготовки отчета не передавались. (т. 8 л.д. 168-169)

Земельные участки различных видов использования были сгруппированы бюджетным учреждением по трем видам использования: торговля, общественное питание, бытовое обслуживание, автозаправочные,

газонаполнительные станции, предприятия автосервиса; офисные здания делового и коммерческого назначения; земельные участки производственного назначения. (стр. 45 отчета)

Далее бюджетным учреждением определены значения коэффициента капитализации по трем указанным видам использования с учетом таких показателей, как безрисковая ставка, поправка на риск вложения в объект недвижимости, поправка на низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент.

Полученные величины соотнесены с коэффициентами, используемыми при расчете арендной платы по видам разрешенного использования, получено итоговое среднее значение 2,2.

По ходатайству ООО «Виктория» определением суда от 2 мая 2023 года (с учетом определения от 24 мая 2023 года) по указанному делу назначена экспертиза, проведение которой поручено экспертам Омской коллегии оценщиков Амелину О.А., Ермакову С.О., Шерстневу М.А.

На разрешение экспертов поставлен вопрос об экономической обоснованности поправочного коэффициента Кд 2,2, определенного на основании отчета «Экономическое обоснование поправочного коэффициента, предусмотренного пунктом 3.1 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п, применяемого для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, расположенных на территории города Омска и предоставленных для завершения строительства, в случае заключения договора аренды по основаниям, предусмотренным подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 января 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», выполненного бюджетным учреждением Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации.

Согласно заключению экспертов № 100/23 от 14 сентября 2023 года коэффициент Кд 2,2, определенный на основании указанного отчета, не является экономически обоснованным и не может применяться для соответствующих целей. (т. 3 л.д. 127-176)

По итогам рассмотрения отчета эксперты пришли к вводу о том, что он не является в прямом понимании отчетом об оценке, однако, специалисты бюджетного учреждения использовали методологию доходного подхода, в частности метод капитализации по расчетным моделям при оценке недвижимости, который описан в пункте 23 («д») Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611. Отдельная методика для расчета поправочного коэффициента в действующем законодательстве отсутствует, вместе с тем при выполнении работ не должны нарушаться основные принципы оценочной деятельности, указанные в Федеральном законе от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» и соответствующий Федеральных стандартов оценки.

В соответствии с заключением экспертов в отчете бюджетного учреждения не проведен анализ экономических причин, оказывающих влияние на размер поправочного коэффициента (пункт 4.1 приложения 1 к заключению эксперта); поправка на риск вложения в объект недвижимости не обоснована соответствующим образом (п. 4.2 приложения 1 к заключению эксперта); премия на инвестиционный менеджмент не обоснована соответствующим образом (п. 4.3 приложения 1 к заключению эксперта); расчет итогового поправочного коэффициента выполнен некорректно (п. 4.4 приложения 1 к заключению эксперта); в таблице 18 отчета поправочный коэффициент некорректно определяется как значение ставок капитализации и экономически обоснованных коэффициентов аренды (п. 4.5 приложения 1 к заключению эксперта).

Относительно первого замечания экспертами указано, что в основе расчетной модели экономически обоснованного поправочного коэффициента должна лежать гипотеза о возникновении потерь государственных или муниципальных структур от недополученного с кадастровой стоимости объекта капитального строительства имущественного налога. Несмотря на сделанный в отчете бюджетного учреждения правильный промежуточный вывод о зависимости доходности земельного участка от предполагаемого к размещению на таком участке объекта недвижимости, дальнейший анализ экономических причин такой связи не был проведен. На странице 45 отчета в качестве единственного обоснования используемой расчетной модели указано принудительное прекращение права на землю, вследствие чего земельный участок может быть передан в аренду по ставке, рассчитанной на базе его рыночной стоимости. Данная формулировка не показывает экономического смысла рассчитываемого поправочного коэффициента, т.к. не учитывает вероятность ситуации, когда арендная плата за землю могла иметь рыночный характер (уровень) и до принудительного прекращения прав на земельный участок. Отсутствие в отчете экономического анализа возможных потерь государственных или муниципальных структур от недополученного имущественного налога со стоимости недостроенного объекта капитального строительства привело к созданию некорректной модели и, в конечном итоге, к расчету некорректного коэффициента.

В отношении поправки на риск эксперты отметили, что данная поправка складывается из 10 составляющих, при этом в отчете не указано, каким образом рассчитана или получена величина вероятности каждого из 10 рисков. Таким образом, поправка на риск в размере 2,6 % рассчитана некорректно, и не может быть использована для дальнейшего расчета рыночной ставки капитализации.

Премия на инвестиционный менеджмент (риск, связанный со сложностью управления) выбрана бюджетным учреждением из диапазона 1%-3%, для всех земельных участков в городе Омске составила 1%. Отметив, что в составе городских земель встречаются земельные участки, существенно отличающиеся

по площади и назначению, минимальный риск инвестиционного менеджмента наиболее характерен для участков торгового назначения небольшой площади, максимальный инвестиционный риск имеют земельные участки производственного назначения, экспертами сделан вывод о некорректности расчета указанной корректировки.

В отношении итогового расчета в экспертном заключении отмечено, что в таблице 18 либо допущена арифметическая ошибка, которая привела к некорректному расчету значения поправочного коэффициента, либо текст отчета не содержит всех данных, необходимых для перепроверки соответствующего расчета.

Кроме того, как указано в экспертном заключении в таблице 18 отчета итоговая величина поправочного коэффициента определяется как отношение значений ставок капитализации и экономически обоснованных коэффициентов аренды.

Ставка капитализации – это отношение стоимости актива и прибыли, которую он может принести за год, позволяющей оценить перспективы инвестиций в конкретный актив. При расчете ставки учитываются прогнозы по изменению расходов и доходов в будущем, уровень риска и интересы инвестора.

Экономически обоснованный коэффициент аренды для земельного участка является случаем рассчитанной ставки капитализации для конкретного земельного участка. Он может связывать годовую прибыль от сдачи в аренду земельного участка с его рыночной либо кадастровой стоимостью.

Ставки капитализации носят рыночный характер и рассчитываются специалистами бюджетного учреждения методом кумулятивного построения в таблице 16.

Экономически обоснованные коэффициенты аренды приведены в таблице 17 отчета бюджетного учреждения и получены из отчета № 13/18 от 7 июня 2018 года по экономическому обоснованию коэффициентов арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, выполненного ООО «ОМЭКС», послуживший основой для принятия постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 419-п.

По запросу экспертов данный отчет был истребован судом у Министерства имущественных отношений Омской области, передан экспертам, изучен ими при проведении судебной экспертизы.

В заключении указано, что коэффициенты аренды в отчете № 13/18 от 7 июня 2018 года ООО «ОМЭКС» рассчитаны на основе четырех методик: метод экспертно-аналитического исследования (метод № 1), метод расчета на основании действующих договоров аренды земельных участков на территории города Омска (метод № 2); метод прямой капитализации на основе аналитических данных (метод № 3); метод капитализации по расчетным моделям (метод № 4).

Таким образом, по мнению экспертов, и ставки капитализации (8,9%, 8,9%, 9,9%), и экономически обоснованные коэффициенты (5,9%, 4,5%, 3,0%) носят сопоставимый рыночный характер, по сути являются однотипными и выполняют функцию коэффициентов капитализации, но получены разными методами, а рассчитанные в колонке № 4 таблицы 18 значения поправочных коэффициентов (1,51; 1,98; 3,3) показывают лишь погрешности расчетов при использовании разных методик определения ставок капитализации (коэффициентов аренды).

В связи с этим экспертами сделан вывод о том, что по данным, указанным в таблице 18, невозможно корректно рассчитать поправочный коэффициент, так как коэффициент, показывающий ошибку расчетов при определении ставок капитализации различными методами, не может быть использован для экономического обоснования поправочного коэффициента удорожания аренды при нарушении сроков строительства.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 84 КАС РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

Оценивая заключение № 100/23 от 14 сентября 2023 года, подготовленное экспертами Омской коллегии оценщиков, суд не усматривает оснований сомневаться в достоверности и обоснованности выводов об экономической необоснованности коэффициента Кд. Эксперты Амелин О.А., Ермаков С.О., Шерстнев М.А. имеют необходимое образование, обладают квалификационными аттестатами в области оценочной деятельности, являются действующими экспертами саморегулируемых организаций оценщиков, стаж работы в оценочной деятельности более 20 лет. Заключение содержит подробное описание проведенного исследования и сделанные на его основе выводы.

Возражения административного ответчика, заинтересованных лиц относительно экспертного заключения проанализированы судом, экспертами подготовлены письменные пояснения, эксперт Амелин О.А. допрошен в судебном заседании. Оснований согласиться с данными возражениями суд не усматривает.

Суждение о том, что сделанные экспертами выводы связаны с использованием бюджетным учреждением иной расчетной модели, чем той, которая является верной по мнению экспертов, противоречит содержанию экспертного исследования, в связи с чем судом отклоняется.

Вопреки доводам бюджетного учреждения использование в формуле расчета арендной платы величины кадастровой стоимости земельного участка, которая в свою очередь определяется с учетом вида разрешенного использования земельного участка и иных характеристик, не исключает

необходимость соблюдения требования об экономическом обосновании размера поправочного коэффициента.

Замечание бюджетного учреждения о том, что, предложив гипотезу, которая по мнению экспертов должна быть положена в основу расчетов поправочного коэффициента, эксперты не указали, исходя из каких данных рассчитывался бы поправочный коэффициент, судом отклоняется, поскольку как указано выше согласно заключению эксперты согласились с правильностью промежуточного вывода бюджетного учреждения о зависимости доходности земельного участка от предполагаемого к размещению на таком участке объекта недвижимости, указав, однако, что дальнейший анализ экономических причин такой связи не был проведен. Вопрос об определении новой величины поправочного коэффициента Кд перед экспертами не ставился.

В судебном заседании лицам, участвующим в деле, в том числе административному ответчику, разъяснялось право на заявление ходатайства о назначении по делу повторной экспертизы, а также последствия несовершения указанного процессуального действия. Бремя доказывания распределено в определениях о принятии административных исковых заявлений к производству суда. Правом на заявление такого ходатайства лица, участвующие в деле, не воспользовались.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 КАС РФ, административный ответчик обязан доказать законность оспариваемого нормативного правового акта, в том числе экономическую обоснованность поправочного коэффициента Кд.

Соблюдение указанного принципа должно быть доказано компетентным органом путем представления соответствующих расчетов, а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков. Таких доказательств суду не представлено.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что оспариваемые административными истцами положения противоречат законодательству, имеющему большую юридическую силу, нарушают их права и законные интересы на определение размера арендной платы в экономически обоснованном размере.

В силу статьи 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта 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.

Рассматривая вопрос о дате, с которой оспариваемые положения признаются не действующими, суд исходит из того, что оспариваемое решение применялось. Данные обстоятельства влекут за собой признание нормативного правового акта недействующим со дня вступления решения в законную силу (пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 50 «О

практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами»).

На основании части 4 статьи 215 КАС РФ решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу подлежит опубликованию в официальном печатном издании, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт.

Руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

признать не действующими со дня вступления решения суда в законную силу решение Омского городского Совета от 5 октября 2022 года № 4 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10 апреля 2019 года № 138 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» и установлении значения поправочного коэффициента Кд»:

- пункт 2 статьи 1 в части установления значения поправочного коэффициента Кд в размере 2,2;

- статью 2 в части установления значения поправочного коэффициента Кд в размере 2,2, предусмотренного пунктом 3.1 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, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п, для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Решение суда или сообщение о его принятии подлежит официальному опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу в официальном издании Омского городского Совета.

На решение суда могут быть поданы апелляционные жалоба, представление в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции через Омский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Ланцова М.В.

Мотивированное решение изготовлено 10 ноября 2023 года.

Решение вступило в законную силу	16	Копия верна
« 03 » 04		на бланке судьи
Судья:		« 15 » 04 2024