

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Новосибирск

3 апреля 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Красиковой О.Е.,
судей Рукавишников Е.А., Бутырина А.В.,
при секретаре Хмаровой В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-206/2023 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 о признании недействующим нормативного правового акта в части с апелляционными жалобами представителя административного ответчика Омского городского Совета – Орловской О.В., представителя заинтересованного лица Департамента имущественных отношений Администрации города Омска – Авраменко О.А., представителя заинтересованного лица бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» - Ценаевой А.М., на решение Омского областного суда от 31 октября 2023 года.

Заслушав доклад судьи Бутырина А.В., пояснения представителей административного ответчика Омского городского Совета – Орловской О.В., заинтересованных лиц - Департамента имущественных отношений Администрации города Омска – Щемлевой В.А., Администрации города Омска – Тиль О.А., бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» - Ценаевой А.М., Правительства Омской области – Шегебаева И.Б., возражения на апелляционные жалобы представителя административных истцов Дмитренко А.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Скрипник Е.Ю., судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

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).

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 декабря 2018 года № 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.

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.

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.

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.

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 $\frac{1}{2}$ доле). Департаментом имущественных отношений Администрации города 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.

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 города Омска подготовлен проект договора аренды указанного земельного участка, которым предусмотрен расчет арендной платы с использованием спорного коэффициента.

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.

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.

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» (далее также - постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582) 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).

Определениями Омского областного суда от 4 и 18 октября 2023 года указанные административные дела объединены в одно производство.

Решением Омского областного суда от 31 октября 2023 административные исковые требования удовлетворены.

Признаны недействующими 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; статья 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.

Не согласившись с решением суда, представителями административного ответчика Омского городского Совета – Орловской О.В., заинтересованного лица Департамента имущественных отношений Администрации города Омска – Авраменко О.А., заинтересованного лица Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» - Ценаевой А.М. поданы апелляционные жалобы.

В апелляционной жалобе представитель административного ответчика Омского городского Совета – Орловская О.В. просит решение суда отменить, ссылаясь на недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела. Полагает, что выводы, сделанные экспертами в заключении, а также пояснения эксперта Амелина О.А, данные в ходе допроса в судебном заседании, указывают на необоснованность его заключений. Считает, что

выводы, сделанные экспертами в заключении, не получили соответствующую правовую оценку судом и необоснованно были приняты судом в качестве надлежащего доказательства по делу. Ссылается на то, что в заключении представлено экспертное мнение специалистов о выборе модели расчета поправочного коэффициента Кд, однако Законом такие требования к методам расчета не устанавливаются. Субъективный характер носит тезис экспертов о необходимости использования справочников, в том числе подготовленных НП «Омская коллегия оценщиков», для определения рыночных коэффициентов капитализации, а также проведения исследования для обоснования соответствующих рисков. В то же время методология доходного подхода, примененная Омским центром кадастровой оценки и технической документации при подготовке Отчета, согласуется с принципом экономической обоснованности, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

В апелляционной жалобе представитель заинтересованного лица Департамента имущественных отношений Администрации города Омска – Авраменко О.А. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении административных исковых требований в полном объеме. В обоснование доводов жалобы ссылается на необоснованность обжалуемого решения, полагает, что оно вынесено с нарушением норм материального права и принципа единообразия судебной практики. Указывает, что судом не были приняты во внимание доводы Департамента о необоснованности проведенной по делу экспертизы. Полагает, суд не учел, что установление коэффициентов было произведено в рамках иного необжалованного нормативного акта – постановления Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года №419-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, представленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п», то есть порядок принятия данной нормы в рамках оспариваемого решения носит отсылочный характер и не может противопоставляться постановлению Правительства Омской области. Вместе с тем расчет арендной платы имеет экономическое обоснование посредством составления отчета Омским центром кадастровой оценки и технической документации. В то же время судебные эксперты не высказываются о порочности примененных при составлении отчета методов. При этом ссылка экспертов на нарушение Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» по аналогии закона является ошибочной, поскольку расчет поправочного коэффициента не является работой по определению какой-либо стоимости в контексте приведенного Закона. Кроме того, указанные в ответе Министерства имущественных

отношений Омской области на запрос суда пять договоров, заключенных в целях завершения строительства в отношении земельных участков, находящихся в областной собственности, действовавших в мае 2022 года, не могли повлиять на расчет оспариваемого коэффициента в связи с малозначительностью. Считает, что отсутствуют достаточные основания для признания недействующими оспариваемых положений Решения Омского городского Совета.

В апелляционной жалобе представитель заинтересованного лица Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» - Ценаева А.М. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении административных исковых требований. В обоснование доводов жалобы ссылается на неправильное применение судом норм материального и процессуального права, неправильное истолкование закона, в том числе без учета правовой позиции, содержащейся в определениях Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации. Выражает несогласие с выводами, изложенными в экспертном заключении № 100/23 по судебной экспертизе в рамках административного дела, указывая на их несостоятельность и необоснованность. Указывает на то, что в расчетной модели определения арендной платы, предусмотренной постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года №419-п, учтен многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, в том числе, в виде кадастровой стоимости и экономически обоснованных коэффициентов, а вывод суда об обратном не соответствует действительности. При этом в заключении судебной экспертизы отсутствует обоснование используемой ими гипотезы о возникновении потерь государственных или муниципальных структур от недополученного с кадастровой стоимости объекта капитального строительства имущественного налога, которая должна лежать в основе расчетной модели экономически обоснованного поправочного коэффициента, в то время как приведенная экспертами гипотеза не содержит критерия доходности земельного участка, положенного в основу экономического обоснования поправочного коэффициента, рассчитанного в Отчете Омского центра кадастровой оценки и технической документации, на базе рыночной информации (ставок капитализации), приведения арендной платы публичных земельных участков к рыночным данным, и направленного на эффективное использование земельного участка путем вовлечения в гражданский оборот. Приводит аргументы, аналогичные апелляционной жалобе Департамента имущественных отношений Администрации города Омска, о невозможности применения к спорным правоотношениям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». Указывает на ошибочность вывода эксперта о некорректности расчета итогового поправочного коэффициента,

сделанного исходя из неполного прочтения таблицы 18 Отчета. Полагает, что судом первой инстанции не в полной мере были исследованы доказательства по административному делу, а обжалуемое решение основано на заключении экспертов, которое не может рассматриваться в качестве допустимого и не имеющего сомнений доказательства.

Относительно доводов апелляционных жалоб Правительством Омской области, мэром города Омска, представителем административных истцов Дмитренко А.В. представлены отзывы, прокуратурой Омской области представлены возражения.

Представители административного ответчика Омского городского Совета – Орловская О.В., заинтересованных лиц - Департамента имущественных отношений Администрации города Омска – Щемлева В.А., Администрации города Омска – Тиль О.А., бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» - Ценаева А.М., Правительства Омской области – Шегебаев И.Б., участвующие в деле с использованием системы видеоконференц-связи на базе Омского областного суда, доводы апелляционных жалоб поддержали.

Представитель административных истцов Дмитренко А.В., участвующий в судебном заседании в Пятом апелляционном суде общей юрисдикции, против удовлетворения апелляционных жалоб возражал, дал соответствующие пояснения.

Проверив материалы дела, изучив доводы апелляционных жалоб, выслушав пояснения явившихся лиц, заключение прокурора, полагавшего, что оснований для отмены или изменения решения не имеется, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

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).

Как верно установлено судом, оспариваемый нормативный правовой акт принят уполномоченным органом в пределах компетенции в соответствующей форме, с соблюдением процедуры принятия, опубликования и введения в действие и по этим основаниям не оспаривается.

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.

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.

Оценивая соответствие оспариваемого в части постановления нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд первой инстанции обоснованно руководствовался положениями Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, приказа Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 года № 710, которым 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.

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, к которым отнесен и принцип экономической обоснованности, предусматривающий, что 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 (далее также - 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.

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.

Рассматривая заявленные иски требования и принимая решение об их удовлетворении, суд первой инстанции, в том числе, исходил из результатов проведенной по делу судебной экспертизы, оснований ставить под сомнение которые у суда не имелось.

Так, согласно заключению судебных экспертов Омской коллегии оценщиков № 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.

Оценив представленные материалы и придя к такому выводу, эксперты исходили из того, что в отчете бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», положенного в основу при установлении оспариваемого поправочного коэффициента, 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).

Данные выводы экспертов подробно мотивированы и получили надлежащую оценку в решении суда в соответствии с требованиями статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в том числе с учетом поступивших возражений административного ответчика и заинтересованных лиц.

Вопреки позиции апеллянтов основания ставить под сомнение выводы суда первой инстанции у судебной коллегии отсутствуют.

Как верно отметил суд первой инстанции, эксперты Амалин 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, экспертами подготовлены письменные пояснения, эксперт Амелин О.А. допрошен в судебном заседании, подтвердив выводы, изложенные в заключении. При этом позиция апеллянта БУ Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» о недопустимости представления письменных пояснений экспертного учреждения на предварительно направленные судом вопросы по заключению судебной экспертизы основана на неверном толковании процессуального законодательства, поскольку закон таких запретов не устанавливает, допрошенный в судебном заседании эксперт Амелин О.А. подтвердил, что подготовка ответов на вопросы носила комиссионный характер в составе лиц, подписавших экспертное заключение.

Ссылка в апелляционной жалобе представителя административного ответчика на то, что заключение судебной экспертизы содержит лишь экспертное мнение специалистов о выборе модели расчета поправочного коэффициента, обоснованно отклонена судом.

Так, оценивая содержание отчета, положенного в основу установления поправочного коэффициента, эксперты пришли к обоснованному выводу 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. При этом 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 соответствующих Федеральных стандартов оценки, что исключает довод апеллянтов о необоснованности применения указанного Закона.

В связи с чем, экспертами на основе проведенного анализа отмечено, 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.

При этом отсутствие в отчете экономического анализа возможных потерь государственных и муниципальных структур от недополученного имущественного налога со стоимости недостроенного объекта капитального строительства привело к созданию некорректной модели и, соответственно, расчету некорректного коэффициента.

В связи с чем судом обоснованно отклонен довод апеллянтов о том, что сделанные экспертами выводы связаны с использованием бюджетным учреждением иной расчетной модели, чем той, которая является верной по мнению экспертов, как противоречащий содержанию экспертного исследования.

Вопреки позиции апеллянтов суд справедливо отметил, что 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.

Также судом обоснованно принято во внимание, что в отношении поправки на риск, согласно экспертного заключения, 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, поскольку 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, что исключает доводы апеллянтов в указанной части.

Также суд обоснованно отклонил 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, 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.

Ссылка в жалобе ответчика на субъективный характер мнения экспертов о необходимости использования справочников, в том числе подготовленных НП «Омская коллегия оценщиков», для определения рыночных коэффициентов капитализации, а также проведения исследования для обоснования соответствующих рисков, отклоняется ввиду несостоятельности, поскольку судебные эксперты на основе представленных материалов, анализа содержания отчета, пришли к обоснованному выводу об отсутствии экономического обоснования расчета коэффициента, в то время как вопрос об обеспечении правового обоснования установления такого коэффициента разрешается при его определении с применением соответствующих источников и методик. При этом вопрос об определении новой величины поправочного коэффициента Кд перед экспертами не ставился.

При таких обстоятельствах, правильным является вывод суда об отсутствии экономической обоснованности установления размера поправочного коэффициента, в том числе, в связи с отсутствием многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, в то время как в силу части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административный ответчик обязан доказать законность оспариваемого нормативного правового акта, включая экономическую обоснованность поправочного коэффициента Кд.

Как справедливо отметил суд, 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, однако правом на заявление такого ходатайства

лица, участвующие в деле, не воспользовались.

Указание Департамента имущественных отношений Администрации города Омска в апелляционной жалобе на ответ Министерства имущественных отношений Омской области о пяти договорах, заключенных в целях завершения строительства в отношении земельных участков, находящихся в областной собственности, действовавших в мае 2022 года, отклоняется, как не имеющее правового значения, поскольку оценка указанным договорам, не передававшимся для подготовки отчета, при расчете поправочного коэффициента не давалась.

Ссылка заинтересованного лица Департамента имущественных отношений Администрации города Омска на то, что установление коэффициента произведено в рамках иного необжалованного нормативного акта – постановления Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п судебной коллегией не принимается во внимание, поскольку, действуя в рамках делегированных Правительством Омской области полномочий, при принятии оспариваемого поправочного коэффициента административным ответчиком нарушен принцип экономической обоснованности, что нашло подтверждение в ходе рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, суд пришел к правильному 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, удовлетворив заявленные иски требования.

Определяя дату, с которой оспариваемые положения признаются не действующими, верно руководствуясь статьей 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснениями пункта 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», установив, что оспариваемое решение применялось, суд пришел к обоснованному выводу о признании нормативного правового акта недействующим в части со дня вступления решения в законную силу).

Иные доводы апелляционных жалоб повторяют позицию в суде первой инстанции, не содержат правовых оснований к отмене решения суда, по существу сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки судом первой инстанции, а также к выражению несогласия с произведенной судом оценкой собранных по делу доказательств; не содержат фактов, не проверенных и не учтенных судом первой инстанции при рассмотрении дела и влияющих на обоснованность и законность судебного постановления, либо опровергающих выводы суда первой инстанции, в связи с чем, являются несостоятельными и не могут

служить основанием для отмены или изменения законного и обоснованного решения суда.

Таким образом, решение суда первой инстанции основано на анализе исследованных доказательств, мотивированно, соответствует материалам дела и требованиям законодательства. Вопреки утверждению апеллянтов, судом соблюдены нормы процессуального права, нормы материального права правильно применены и истолкованы.

Оснований для отмены решения суда, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не имеется.

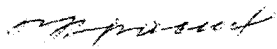
Руководствуясь статьями 309-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Омского областного суда от 31 октября 2023 года оставить без изменения, апелляционные жалобы Омского городского Совета, Департамента имущественных отношений Администрации города Омска, бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» – без удовлетворения.

Апелляционное определение может быть обжаловано в кассационном порядке в течение шести месяцев со дня его вынесения в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции путем подачи кассационных жалоб, представления через Омский областной суд.

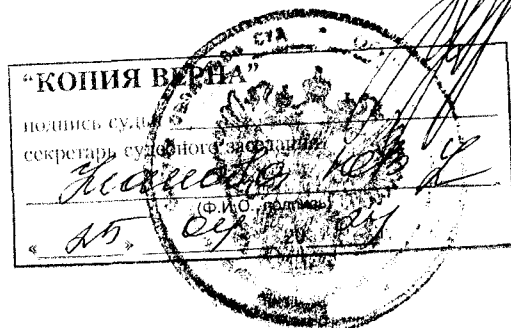
Председательствующий



Судьи




Мотивированное апелляционное определение составлено 17 апреля 2024 года



Омский областной суд
протестовано и скреплено
подписью _____ листов

