

КОПИЯ

Дело №3а-1552/2021

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 ноября 2021 года

г. Оренбург

Оренбургский областной суд в составе председательствующего судьи Трифионовой О.М., при секретаре Лексиковой Е.А., с участием:

представителя административного истца Галактионовой О.А.,
прокурора Курамшина В.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Кинельский склад» к Совету депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области о признании недействующим пункта 6.1 приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года «Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов»,

УСТАНОВИЛ:

решением Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года «Об утверждении значений ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов» утверждены значения ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, согласно Приложению.

Нормативный правовой акт опубликован на официальном интернет-портале Бузулукского района Оренбургской области (www.pp-bz.ru) и распространяется на правоотношения с 1 января 2017 года.

Пунктом 6.1 приложения к решению Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года установлено значение ставки арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, имеющих вид разрешенного использования

«недропользование», - в размере 70% кадастровой стоимости земельного участка.

ООО «Кинельский склад», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:26, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Могутовский сельсовет, а также земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:13, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Городецкое и Жуковское месторождение нефти, имеющих разрешенное использование: для размещения объектов добычи и транспортировки нефти и газа Неклюдовского месторождения нефти, для обеспечения деятельности предприятий нефтегазовой промышленности, обратилось в Оренбургский областной суд с административным иском, в котором просит суд признать недействующим пункт 6.1 приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года.

Административный истец полагает, что оспариваемое положение решения Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области противоречит подпункту «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», в соответствии с которым арендная плата в отношении земельного участка, предоставленного для ведения работ, связанных с пользованием недрами, составляет 2% кадастровой стоимости.

Кроме этого, административный истец полагает, что Советом депутатов МО Бузулукский район при принятии оспариваемого нормативного положения был нарушен принцип экономической обоснованности, установленный вышеназванным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582.

Административный истец также полагает, что содержание пункта 6.1 Приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года является неопределенным, поскольку пунктами 6 и 6.1 приложения в отношении одного и того же вида разрешенного использования земельного участка «для размещения объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр и размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке» установлены две различные ставки в размере 11% и 70% кадастровой стоимости земельных участков. При этом порядок

«недропользование», - в размере 70% кадастровой стоимости земельного участка.

ООО «Кинельский склад», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:26, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Могутовский сельсовет, а также земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:13, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Городецкое и Жуковское месторождение нефти, имеющих разрешенное использование: для размещения объектов добычи и транспортировки нефти и газа Неклюдовского месторождения нефти, для обеспечения деятельности предприятий нефтегазовой промышленности, обратилось в Оренбургский областной суд с административным иском, в котором просит суд признать недействующим пункт 6.1 приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года.

Административный истец полагает, что оспариваемое положение решения Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области противоречит подпункту «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», в соответствии с которым арендная плата в отношении земельного участка, предоставленного для ведения работ, связанных с использованием недрами, составляет 2% кадастровой стоимости.

Кроме этого, административный истец полагает, что Советом депутатов МО Бузулукский район при принятии оспариваемого нормативного положения был нарушен принцип экономической обоснованности, установленный вышеназванным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582.

Административный истец также полагает, что содержание пункта 6.1 Приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года является неопределенным, поскольку пунктами 6 и 6.1 приложения в отношении одного и того же вида разрешенного использования земельного участка «для размещения объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр и размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке» установлены две различные ставки в размере 11% и 70% кадастровой стоимости земельных участков. При этом порядок

применения двух пунктов, устанавливающих две различные ставки арендной платы, в нормативном документе не разъяснен, что допускает произвольное применение арендодателем данных ставок для одной и той же цели.

Определениями суда от 01 октября 2021 года, 27 октября 2021 года к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены администрация МО Бузулукский район Оренбургской области, администрация МО Могутовский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, администрация МО Державинский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Кинельский склад» Галактионова О.А., действующая на основании доверенности, административные искивые требования поддержала на указанных в административном исковом заявлении основаниях.

Представитель административного ответчика Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области, представители заинтересованных лиц администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, администрации МО Могутовский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, администрации МО Державинский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом.

Прокурор Курамшин В.З. в своем заключении полагал, что заявленные административным истцом искивые требования обоснованны и подлежат удовлетворению.

Заслушав пояснения участников процесса, заключение прокурора, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 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) и арендная плата.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности и предоставленные 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.

Порядок определения арендной платы на территории Оренбургской области установлен постановлением Правительства Оренбургской области от 24 февраля 2015 года №110-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов», где пунктом 1 утвержден порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, а в пункте 4 рекомендовано органам местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Оренбургской области до 1 сентября 2015 года разработать и утвердить в установленном порядке значения ставок арендной платы согласно пункту 5 Порядка в соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными 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».

Таким образом, принятие оспариваемого нормативного правового акта отнесено к полномочиям административного ответчика, нормативный правовой акт принят в установленной форме.

ООО «Кинельский склад» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:26, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Могутовский сельсовет на основании договора аренды земель промышленности от 08 октября 2004 года, действие которого продлено соглашениями от 15 сентября 2009 года, от 23 сентября 2014 года и взаимными письменными сообщениями сторон от 09 августа 2019 года и от 27 января 2020 года на неопределенный срок (л. д. 14 – 25).

Право аренды ООО «Кинельский склад» на земельный участок с кадастровым номером 56:08:0000000:26 зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРН 08 сентября 2005 года.

В соответствии со сведениями ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 56:08:0000000:26 относится к категории земель: земли

промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; имеет разрешенное использование: для размещения объектов добычи и транспортировки нефти и газа Неклюдовского месторождения нефти.

На основании договора аренды №419 от 25 февраля 2004 года ООО «Кинельский склад» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:13, расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, Городецкое и Жуковское месторождение нефти, действие которого продлено дополнительными соглашениями от 25 февраля 2009 года, от 25 февраля 2014 года и взаимными письменными обращениями сторон от 10 января 2019 года и от 17 января 2019 года (л. д. 27 – 37).

Право аренды ООО «Кинельский склад» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:13 зарегистрировано в установленном законом порядке 04 июня 2004 года.

Земельный участок с кадастровым номером 56:08:0000000:13 имеет разрешенное использование: для обеспечения деятельности предприятий нефтегазовой промышленности; относится к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В пределах вышеназванных земельных участков расположены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности ООО «Кинельский склад» (нефтяные скважины), в подтверждение чего административным истцом в материалы дела представлены выписки из ЕГРН в отношении объектов капитального строительства.

Пунктом 6.1 приложения к решению Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года установлено значение ставки арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, имеющих вид разрешенного использования недропользование, - в размере 70% кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года №П/0412, вид разрешенного использования земельного участка «недропользование» включает: осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального

строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории (пункт 6.1).

Таким образом, ООО «Кинельский склад», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 56:08:0000000:26, используемого для размещения объектов добычи и транспортировки нефти и газа Неклюдовского месторождения нефти в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, имеет обоснованный правовой интерес в оспаривании пункта 6.1 приложения к Решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года.

Статья 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 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 - Постановление Правительства Российской Федерации №582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков.

К числу таких принципов, установленных постановлением Правительства Российской Федерации №582, относятся 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.

Исходя из принципа экономической обоснованности при установлении ставок арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, необходимо обеспечивать эффективное использование земли на основании оценки ее экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

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.

Помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

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, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Из анализа приведенных норм и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что при утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков органы местного самоуправления должны руководствоваться принципами, определенными в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582, и учитывать государственное регулирование тарифов. Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления

соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

Вместе с тем, установленная пунктом 6.1 приложения к указанному решению ставка арендной платы для земельных участков, имеющих разрешенное использование «недропользование», в размере 70% не отвечает принципу экономической обоснованности, поскольку каких - либо обоснований данного значения ставки арендной платы и расчетов административным ответчиком не представлено.

Пунктом 6 приложения к решению Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года установлена ставка арендной платы за земельные участки, имеющие разрешенное использование «производственная деятельность», включающую в себя размещение объектов капитального строительства и целях добычи недр, в размере 11%.

Вместе с тем, оспариваемый пункт 6.1 приложения к тому же решению также устанавливает ставку арендной платы за земельные участки, используемые для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, но в размере 70%.

При таком положении суд соглашается с доводами административного истца, что положения оспариваемого пункта 6.1 вызывают неопределенность в применении, поскольку пунктом 6 приложения установлена иная ставка арендной платы для земельных участков, используемых в таких же целях.

При таких обстоятельствах административные иски являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд удовлетворяет заявленные требования, 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.

Суд считает необходимым признать недействующим пункт 6.1 приложения к решению Совета депутатов МО Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года со дня вступления решения суда в законную силу.

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

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Кинельский склад» о признании недействующим пункта 6.1 приложения к решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года «Об

утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов» - удовлетворить.

Признать недействующим пункт 6.1 приложения к решению Совета депутатов муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области №61 от 13 мая 2016 года «Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов» с момента вступления в законную силу решения суда.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Оренбургский областной суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения суда.

Судья

О. М. Трифонова

мотивированное решение составлено 26 ноября 2021 года.

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
«28» декабря 2021 г.
(подпись)
«18» января 2022 г.

КОПИЯ ВЕРНА
Подпись судьи
специалист
разряда
«18» января 2022 г.

Подлинный документ подшит в дело № 39-1552/21
Оренбургского областного суда
(районного городского суда Оренбургской области)
(подпись)
«18» января 2022 г.

ПЕЧАТЬЮ
ПОДПИСЬ

50

ЛИСТОВ



