v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 227

СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Арбитражный суд Калужской области
Решение
Дело № А23-66/07А-12-2
г. Калуга, 18 июля 2007 г.

Резолютивная часть решения объявлена 11 июля 2007 г. Полный текст решения изготовлен 18 июля 2007 г.

Арбитражный суд Калужской области в составе: председательствующего судьи Носовой М.А., судей Смирновой Н.Н. и Шараева С.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шпак М.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА», г. Обнинск Калужской области, к Обнинскому городскому собранию, г. Обнинск Калужской области, о признании пункта 3 приложения № 1 решения Обнинского городского собрания «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты» от 06.12.2005 № 04-06 недействующим,

при участии в заседании:

от заявителя — адвоката Воробьева Д.Ю. по доверенности от 07.12.2006, на основании удостоверения;

от ответчика — начальника юридического отдела Обнинского городского собрания Матвеева В.А. по доверенности № 04-540 от 19.06.2007, на основании удостоверения,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» 29 декабря 2006 г. обратилось в Арбитражный суд Калужской области с заявлением к Обнинскому городскому собранию о признании недействующими подпунктов 1.2 и 1.5 и пунктов 3 и 9 приложения № 1 решения Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты».

С учетом уточнений заявителя — о признании недействующим пункта 3 приложения № 1 оспариваемого решения Обнинского городского собрания — судом первой инстанции производство по делу прекращено ввиду отсутствия предмета спора.

Постановлением кассационной инстанции Федерального арбитражного суда Центрального округа определение о прекращении производства по делу отменено и дело направлено на новое рассмотрение.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 228

В процессе судебного разбирательства при новом рассмотрении дела заявитель изменил заявленные требования и просил признать недействующими пункт 1.3 решения Обнинского городского собрания и пункт 3 приложения № 1 к данному решению.

Изменение заявленных требований судом рассмотрено и принято.

В обоснование заявленных требований представитель ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» указал, что оспариваемые положения решения Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты» не соответствуют нормам, установленным в статьях 8, 34, пункте 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, части 1 статьи 9 и пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 420, части 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации. Считая при этом, что резкое увеличение размера арендной платы за землю не оправдано и не обосновано Обнинским городским собранием. Кроме того, обжалуемые положения решения Обнинского городского собрания носят фискальный характер и лишены принципа возмездности.

Представитель Обнинского городского собрания требования заявителя не признал, пояснив, что пунктом 2.1 договора аренды земельного участка, на основании которого ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» пользуется земельным участком, установлено, что ставка арендной платы является определяемой (то есть устанавливаемой Обнинским городским собранием).

Правила определения арендной платы за землю при этом установлены Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 3 статьи 65 и пункт 4 статьи 22), в рамках которого действовало Обнинское городское собрание, принимая оспариваемое решение.

Исследовав представленные сторонами доказательства и заслушав пояснения их представителей, судом установлено следующее.

Из материалов дела следует, что 06.12.2005 Обнинским городским собранием принято решение № 04-06 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты». В соответствии с пунктом 1.3 данного решения установлено право муниципального образования на проведение проверки целевого использования земельных участков, предоставленных в аренду, а также установлен размер арендной платы в соответствии с фактическим использованием земельного участка. В пункте 3 приложения № 1 к решению Обнинского городского собрания № 04-06 утверждена базовая ставка арендной платы за земельные участки на территории муниципального образования «Город Обнинск» на 2006 г. за развлекательную деятельность в виде организации ночных клубов, дискотек. Названное решение опубликовано в установленном порядке в газете «Новая газата-регион», Вестник Самоуправления.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 229

Срок действия базовых ставок установлен на 2006 г. Принимая во внимание, что ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» обратилось в Арбитражный суд Калужской области 29.12.2006, то есть до истечения срока действия данного акта, заявление подлежит рассмотрению в порядке, установленном статьей 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» имеет на праве собственности здание (Дом культуры «Строитель»), находящееся по адресу: г. Обнинск, Калужская область, ул. Курчатова, д. 18а, которое общество использует для сдачи в аренду третьим лицам.

ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» 22.10.2002 заключило договор аренды № 448 под здание (Дом культуры «Строитель») для культурно-развлекательной деятельности. Договор заключен на 49 лет, прошел государственную регистрацию в установленном порядке. Общая площадь земельного участка составляет 5777 кв. м. Названный земельный участок передан обществу по акту передачи земельного участка в аренду от 22.10.2002.

В соответствии с пунктом 5.2 данного договора арендатор — ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» взял на себя обязательство использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (разрешенным использованием). А также своевременно в соответствии с договором вносить арендную плату.

Размер арендной платы — его определение и изменение — осуществляется в порядке, установленном решением Обнинского городского собрания об изменении ставок арендной платы на землю. При этом арендатор самостоятельно осуществляет перерасчет арендной платы с момента вступления в силу указанного решения (пункт 2.1 договора).

Кроме того, арендодатель — администрация г. Обнинска на основании пункта 4.1 договора имеет право осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

По итогам проверки арендодатель установил фактическое использование земельного участка, находящегося по адресу: г. Обнинск Калужской области, ул. Курчатова, д. 18а, которое не соответствовало разрешенному виду использования по договору аренды, в связи с чем на основании оспариваемых положений решения Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06 ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» начислены дополнительные арендные платежи по ставкам с применением коэффициента 4, соответствующего фактическому использованию земли. Ввиду чего арендодатель обратился за взысканием образовавшейся задолженности в арбитражный суд.

Считая, что арендная ставка по развлекательной деятельности в виде организации ночных клубов и дискотек необоснованно завышена, а также то, что в

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 230

результате проводимых проверок арендная плата может повышаться более одного раза в год, чем того требует закон, считая при этом, что оспариваемый нормативный правовой акт ведет к ограничению прав ООО «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА» по распоряжению его собственностью — объектом недвижимости, находящимся на арендуемом земельном участке, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением в период его действия.

Статьей 1 Закона Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» устанавливался принцип платности использования земли в Российской Федерации. Формами платы являлись: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли (с 01.01.2006 указанный Закон, за исключением статьи 25, утратил силу).

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ на территории Российской Федерации введен в действие Земельный кодекс Российской Федерации, который так же, как и ранее действовавший Закон, устанавливает принцип платности за пользование землей в Российской Федерации.

В статьях 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации прописаны условия и критерии взимания арендной платы за землю. Так, положениями вышеуказанных норм предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. При этом размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

То есть из буквального толкования приведенных норм следует, что такие вопросы, как порядок определения размера арендной платы, условия и сроки ее внесения, отнесены к компетенции собственника земель. Однако общие принципы определения арендной платы могут устанавливаться Правительством Российской Федерации.

До настоящего времени такие общие начала уполномоченным органом не разработаны.

Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Статья 614 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 231

Решением Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06 определены базовые ставки и коэффициенты, а также порядок расчета арендной платы за пользование земельными участками в зависимости от вида деятельности, осуществляемой хозяйствующими субъектами на 2006 г.

С учетом названных норм суд приходит к выводу, что решение от 06.12.2005 № 04-06 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты» принято Обнинским городским собранием в соответствии с его компетенцией без нарушения норм действующего законодательства.

Суд не усматривает нарушения прав и законных интересов заявителя оспариваемыми положениями решения Обнинского городского собрания.

Довод заявителя об ограничении свободы экономической деятельности не нашел подтверждения в представленных им доказательствах.

Таким образом, установленный в договоре аренды земельного участка от 22.10.2002 № 448 порядок определения размера арендной платы по решению Обнинского городского собрания об изменении ставок арендной платы за землю, а также разрешенный вид использования земельного участка не вступают в противоречие с оспариваемыми нормами решения Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06.

Кроме того, критериями при определении размера базовых ставок арендной платы явились виды целевого использования и месторасположение земельных участков.

Установление в оспариваемом пункте 1.3 решения коэффициента 4 связано с условиями оплаты арендной платы за фактическое использование земли. Что в силу Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления» отнесено к компетенции Обнинского городского собрания по осуществлению правового регулирования прав, обязанностей и ответственности граждан, юридических лиц по решению вопросов местного значения.

С учетом изложенного суд приходит к выводу, что установление размеров арендной платы в зависимости от вида целевого использования земли, а также установление коэффициента, связанного с условиями оплаты арендной платы за фактическое использование земли, не нарушают свободу доступа на экономический рынок хозяйственных субъектов, в том числе и заявителя по делу, что соответствует требованиям Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (статья 15, пункт 1). Ввиду чего требования заявителя не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167, 169, 170, 181, 182, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 232

РЕШИЛ:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Обнинский культурно-развлекательный центр «РОМАНТИКА», г. Обнинск Калужской области, в удовлетворении заявленных требований о признании недействующими пункта 1.3 решения Обнинского городского собрания от 06.12.2005 № 04-06 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за землю и ее оплаты» и пункта 3 приложения № 1 к данному решению.

Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в течение месяца со дня вступления его в законную силу.

Председательствующий М.А. Носова
Судьи Н.Н. Смирнова, С.Ю. Шараев

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 233

Арбитражный суд Магаданской области
Решение
Дело № А37-1678/2007-5/9/15/9
г. Магадан, 28 декабря 2007 г.

Резолютивная часть решения объявлена 26 декабря 2007 г. Полный текст решения изготовлен 28 декабря 2007 г.

Арбитражный суд Магаданской области в составе: председательствующего судьи Минеевой А.А., судей Кушниренко А.В., Липина В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда по адресу: г. Магадан, ул. К. Маркса, д. 62, 3-й этаж, зал № 1, при ведении протокола судебного заседания председательствующим судьей, дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «СОЛВЕР-ТРАСТ» о признании недействующими пунктов 1—3 постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 «Об утверждении порядка определения арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан», пункт 15, пункт 29 соответственно приложений № 1, № 2 к данному постановлению, при участии в заседании представителей:

от заявителя — Захарова Н.В., адвокат, доверенность от 07.08.2007 б/н;

от ответчика — Сердюкова И.В., начальник организационно-правового отдела КУМИ г. Магадана, доверенность от 10.09.2007 № 784,

УСТАНОВИЛ:

заявитель, общество с ограниченной ответственностью «СОЛВЕР-ТРАСТ» (далее — ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ», общество), обратился в Арбитражный суд Магаданской области (далее — суд) с заявлением о признании недействующими: частично пунктов 1—3 постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 «Об утверждении порядка определения арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан»; пункта 15 Перечня видов использования земельного участка и величины коэффициента, учитывающего вид использования земельного участка, приложения № 1 в части установления величины коэффициента К2 — 10,0, пункта 29 приложения № 2 к оспариваемому постановлению.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в заявлении, уточнении к заявлению, письменных пояснениях, сослалась на определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 182-О, а также на судебную практику. Считает, что пункт 1 постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555, которым утвержден Порядок определения арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 1, в части утверждения:

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 234

— пункт 1.2 приложения № 1 к указанному постановлению мэра в части включения в формулу расчета базового размера для исчисления годовой арендной платы коэффициента градостроительной ценности (К1), пункта 15 Перечня видов использования земельного участка и величины коэффициента, учитывающие вид использования земельного участка, приложения № 1 в части установления величины коэффициента К2 — 10,0;

— пункт 2 названного постановления мэра г. Магадана, которым утверждено описание границ, коэффициентов градостроительной ценности (К1), действующих на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 2, в части утверждения пункта 29 приложения № 2;

— пункт 3 указанного постановления мэра г. Магадана в части установления размера базовой ставки 10,50 руб./кв. м

не соответствуют пункту 4 статьи 22, пунктам 1 и 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ, статье 4, пункту 2 статьи 9 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», пункту 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Представитель ответчика в судебном заседании возражала против удовлетворения требований заявителя по основаниям, изложенным в отзыве на заявление, письменных пояснениях от 15.10.2007, дополнительных возражениях от 15.11.2007, письменных пояснениях от 19.11.2007, и в обоснование возражений пояснила, что в соответствии с пунктами 2.1 и 9.5 Положения «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и (или) в ведении муниципального образования «Город Магадан», утвержденного решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 125-Д, предоставление земельных участков осуществляется на основании постановлений мэра г. Магадана; порядок расчета арендной платы за пользование арендуемыми земельными участками утверждается постановлением мэра г. Магадана; базовая ставка для исчисления годовой платы за единицу арендуемой площади земельного участка (1 кв. м) устанавливается постановлением мэра г. Магадана. Постановлением мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 утвержден порядок определения арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан».

Оспариваемым заявителем пунктом 3 постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 установлена с 01.01.2007 расчетная величина для исчисления годовой арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан» для всех категорий арендаторов в размере базовой ставки 10,50 руб./ кв. м. Ответчик считает, что данный показатель является экономи-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 235

чески обоснованным, так как определен с учетом коэффициента инфляции — дефлятора, рекомендованного Минэкономразвития России в размере 112% к уровню 2007 г. (9,42×112%). Решением Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 80-Д «Об утверждении коэффициентов градостроительной ценности для расчета земельного налога на 2005 год» на территории муниципального образования «Город Магадан» утверждены коэффициенты градостроительной ценности (К1). Пунктом 29 указанного решения К1 установлен — 7,67. Кроме того, пунктом 4 данного решения предложено мэру г. Магадана привести в соответствие с принятым решением Магаданской городской Думы изданные им нормативные правовые акты. С учетом принятого решения Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 80-Д при подготовке оспариваемого постановления были учтены утвержденные коэффициенты. Ссылку заявителя на решение Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 85-Д «О введении земельного налога на территории муниципального образования «Город Магадан», которое определяет налоговые ставки, налоговые льготы, порядок и сроки уплаты земельного налога в пределах, установленных Налоговым кодексом РФ (пункт 2 решения № 85-Д), и постановление губернатора Магаданской области от 24.12.2002 № 273 «О кадастровой стоимости земель поселений», которым была утверждена кадастровая стоимость земель поселений Магаданской области для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством, ответчик считает несостоятельной, поскольку в силу пункта 2 статьи 388 Налогового кодекса РФ организации в отношении земельных участков, переданных им по договору аренды, не признаются плательщиками земельного налога. Указания заявителя на отсутствие обоснования увеличения коэффициента К2 с 1,00 на 10,0 ответчик также считает несостоятельными, поскольку К2 в размере 10,00 был установлен постановлением мэра г. Магадана от 08.01.2004 № 23 «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города Магадана от 11.02.2002 № 304». То есть К2 с января 2004 г. не изменялся. Ответчик полагает, что права и интересы заявителя оспариваемым нормативно-правовым актом не нарушаются, его материальное положение не ухудшается. Таким образом, ответчик полагает, что оспариваемый нормативно-правовой акт соответствует действующему законодательству. Кроме того, в связи с внесенными в оспариваемое постановление мэра г. Магадана изменениями представитель ответчика считает, что требования заявителя не подлежат удовлетворению, и в связи с отсутствием предмета спора просила прекратить производство по делу.

Установив фактические обстоятельства дела, выслушав доводы представителей сторон, исследовав и оценив представленные в дело доказательства, с учетом норм материального и процессуального права, суд пришел к выводу, что требования заявителя подлежат частичному удовлетворению.

По общему правилу, установленному частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее — АПК РФ), граждане, юридические и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный право-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 236

вой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, оспариваемый акт может быть признан недействительным в случае, когда он одновременно не соответствует закону и иным нормативным правовым актам и нарушает права и охраняемые законом интересы лица, обратившегося за защитой.

Статья 45 Конституции Российской Федерации закрепляет государственные гарантии защиты прав и свобод и право каждого защищать свои права всеми не запрещенными законом способами.

Согласно пункту 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, а при оспаривании нормативных актов — обязанность по доказыванию возлагается на орган, принявший решение (статья 189 АПК РФ).

В соответствии с пунктом 5 статьи 194 АПК РФ арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме.

Из доказательств, представленных в материалы дела, следует, что общество с ограниченной ответственностью «СОЛВЕР-ТРАСТ», зарегистрированное в качестве юридического лица Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 20 по Восточному административному округу г. Москвы 19.07.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027720000351, свидетельство серии 77 № 002800035, является собственником объекта недвижимости — нежилого здания по адресу: г. Магадан, ул. Коммуны, д. 14, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество от 29.10.2002 серия 49-АА № 024238, выданным учреждением юстиции «Магаданский областной центр государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Указанное нежилое здание расположено на земельном участке, имеющем кадастровый номер 49:09:03 01 26:0004, площадью 1434 кв. м. Вид использования земельного участка — под центр культурного досуга.

01.10.2002 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Магадана (далее — КУМИ) и ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» был заключен договор АН-49-09-03-06047 аренды земель для несельскохозяйственных нужд, в соответствии с которым заявитель является арендатором, а КУМИ — арендодателем земельного участка, имеющего кадастровый номер 49:09:03 01 26:0004,

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 237

площадью 1434 кв. м, расположенного по адресу: г. Магадан, ул. Коммуны, д. 14, под центр культурного досуга, на срок с 06.09.2002 до 06.09.2007.

Договор аренды на указанный объект недвижимости (земельный участок) был зарегистрирован в учреждении юстиции «Магаданский областной центр государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 29.10.2002 , регистрационный № 49-09-6/2002-1111.

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды заявитель обязуется вносить ежемесячно арендную плату за пользование земельным участком в размере 1/12 от годовой арендной платы за землю согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы (приложение № 3).

Согласно расчету арендной платы (в редакции дополнительного соглашения от 26.03.2004 № 1-06047) с 01.01.2004 по 31.12.2004 (приложение 3/2 к договору аренды):

Р — расчетная величина для исчисления годовой арендной платы за 1 кв. м — 9,42 руб./кв. м;

К1 — коэффициент градостроительной ценности — 7,67;

К2 — коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка, — 1,00;

S — площадь земельного участка — 1434 кв. м.

Базовый размер для исчисления годовой арендной платы за 1 кв. м (Б) составляет: 9,42 (Р) × 7,67 (К1) × 1,00 (К2)=72,25 руб./кв. м.

Размер платы за арендованную площадь в годовом исчислении (А) составляет: 72,25 (Б) × 1434 (S)=103 608,51 руб., ежемесячная плата за арендованную площадь — 8634,04 руб.

С 01.01.2002 вступил в действие Земельный кодекс РФ, введенный Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Пунктом 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата (пункт 1 статьи 65 ЗК РФ).

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 238

В силу пункта 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

До настоящего времени общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, Правительством РФ не установлены.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (пункт 3 статьи 65 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения, в том числе для установления обоснованной платы за землю.

Согласно статье 11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляется управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 18.10.2007) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Указанный земельный участок, арендуемый ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ», относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Данный факт в судебном заседании сторонами не оспаривался.

В силу пункта 6 статьи 43 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» глава местной администрации в пределах своих полномочий, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, уставом муниципального образования, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, издает постановления по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также распоряжения по вопросам организации работы местной администрации.

Решением Магаданской городской Думы от 20.05.2002 № 25-Д определено, что управление и распоряжение земельным фондом осуществляет мэр

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 239

г. Магадана. Кроме того, в соответствии с пунктами 2.1 и 9.5 Положения «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и (или) в ведении муниципального образования «Город Магадан», утвержденного решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 125-Д, предоставление земельных участков осуществляется на основании постановлений мэра г. Магадана; порядок расчета арендной платы за пользование арендуемыми земельными участками утверждается постановлением мэра г. Магадана; базовая ставка для исчисления годовой платы за единицу арендуемой площади земельного участка (1 кв. м) устанавливается постановлением мэра г. Магадана.

В соответствии со статьей 29 Устава муниципального образования «Город Магадан», принятого решением Магаданской городской Думы от 26.08.2005 № 96-Д, к компетенции Магаданской городской Думы относится:

1) установление порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

2) определение порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков, а также распоряжения земельными участками, находящимися на территории г. Магадана.

Учитывая изложенное, суд находит обоснованными доводы ответчика о том, что орган местного самоуправления вправе устанавливать порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Между тем следует отметить, что с учетом правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11.05.2004 № 209-О в отношении установления уполномоченными органами ставок земельного налога, при отсутствии единых правил, дифференциация базовых ставок арендной платы не должна осуществляться произвольно органами местного самоуправления, а должна основываться на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Таким образом, орган местного самоуправления при принятии нормативного акта, которым устанавливаются ставки арендной платы и повышающие коэффициенты К1, К2, должен произвести экономическое обоснование дифференциации таких ставок на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, а также экономически обоснованные расчеты каждой составляющей единицы формулы, используемой в расчете базового размера для исчисления годовой арендной платы, как влияющих на величину базового размера и годовой арендной платы.

Учитывая изложенное, суд находит правомерными доводы заявителя о том, что право определять размер арендной платы, предоставленное орга-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 240

нам местного самоуправления пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ, в отсутствие общих начал ее определения, не означает, что размер арендной платы может устанавливаться этими органами фактически произвольно без экономического обоснования дифференциации ставок арендной платы на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков.

Из материалов дела следует, что оспариваемым постановлением мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 (опубликованным в газете «Вечерний Магадан» 25.01.2007 № 4 (915) утвержден порядок определения арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 1, в соответствии с которым размер годовой арендной платы (А) определяется по формуле: $А=Б \times S$, где

Б — базовый размер для исчисления годовой арендной платы за 1 кв. м;

S — площадь земельного участка, сдаваемого в аренду (кв. м).

Базовый размер для исчисления годовой арендной платы (Б) определяется по формуле: $Б = Р \times К1 \times К2$, где

Р — расчетная величина для исчисления годовой арендной платы за 1 кв. м — устанавливается в размере базовой ставки;

К1 — коэффициент градостроительной ценности;

К2 — коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка.

Из содержания указанного постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 и приложений к нему № 1, 2 следует, что с 01.01.2007 расчетная величина для исчисления годовой арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки для несельскохозяйственных нужд на территории муниципального образования «Город Магадан» для всех категорий арендаторов установлена в размере базовой ставки — 10,50 руб./кв. м, повышающие коэффициенты К1 — 7,67, К2 — 10,0.

При этом ответчиком суду не предоставлено экономическое обоснование установленных повышающих коэффициентов Kl, К2 и базовой ставки.

Доводы представителя ответчика о том, что установленная базовая ставка в размере 10,50 руб./кв. м является экономически обоснованной, так как определена с учетом коэффициента инфляции — дефлятора, рекомендованного Минэкономразвития России в размере 112% к уровню 2006 г. ($9,42 \times 112\%$), суд находит несостоятельными в силу непредставления ответчиком экономически обоснованного расчета ранее установленной базовой ставки в размере 9,42.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 241

Ссылки ответчика в качестве доказательства экономической обоснованности установленных повышающих коэффициентов К1, К2 на тот факт, что при расчете К1 и К2 учитывались показатели, указанные соответственно в разделах 3.2.2, 4.3 приобщенного в материалы дела «Отчета по государственной кадастровой оценке земель поселений на территории Магаданской области» (далее — Отчет), утвержденного ФГУП «ДальНИИгипрозем» от 06.12.2002, суд расценивает критически и не принимает, так как данные расчеты в подтверждение экономической обоснованности К1, К2 ответчиком суду не представлены. Факт применения показателей названного Отчета для экономического обоснования увеличения повышающих коэффициентов ответчиком не доказан.

Доводы ответчика о необоснованности ссылок заявителя на отсутствие доказательств правомерности увеличения коэффициента К2 с 1,00 до 10,0, поскольку К2 в размере 10,00 был ранее установлен постановлением мэра г. Магадана от 08.01.2004 № 23 «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города Магадана от 11.02.2002 № 304» и с января 2004 г. не изменялся, суд находит несостоятельными.

Указанный факт не подтверждает экономическую обоснованность увеличения коэффициента К2 до 10,0 и не свидетельствует о законности его установления.

Следует отметить, что после вступления в силу постановления мэра г. Магадана от 08.01.2004 № 23 «О внесении изменений и дополнений в постановление мэра города Магадана от 11.02.2002 № 304» между арендодателем — КУМИ и арендатором — ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» 26.03. 2004 было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земель с приложениями. Согласно приложению 3/2 (расчет арендной платы с 01.01.2004 по 31.12.2004) коэффициент К2 был установлен в прежнем размере — 1,00.

Оспариваемое постановление мэра г. Магадана было принято после заключения вышеназванного дополнительного соглашения и повлекло изменение размера годовой арендной платы для ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ».

Кроме того, следует отметить, что ответчику предлагалось представить суду экономически обоснованные расчеты коэффициентов Kl, К2, базовой ставки с учетом результатов государственной кадастровой оценки земель по Магаданской области от 24.12.2002 (постановление губернатора Магаданской области от 24.12.2002 № 273 «О кадастровой стоимости земель поселений», которым была утверждена кадастровая стоимость земель поселений Магаданской области, для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством, статьей 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»).

Однако указанные доказательства ответчиком суду также не были представлены в связи с их отсутствием.

Из совокупности доказательств по делу следует, что изменение оспариваемым постановлением мэра г. Магадана и приложениями к нему коэффициента К2

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 242

с 1,0 до 10,0, влечет увеличение размера годовой арендной платы для ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» в 10 раз, увеличение базовой ставки с 9,42 руб./кв. м до 10,50 руб./кв. м — в 1,114 раз.

Как установлено судом, размер платы за арендуемую ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» площадь земельного участка в годовом исчислении по договору аренды от 01.10.2002 № АН-49-09-03-06047 (в редакции дополнительного соглашения от 26.03.2004 № 1-06047, приложение № 3/2) составляет 103608,51 руб.

В материалы дела представлено письмо от 15.10.2007 б/н, которым КУМИ уведомляет ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» о числящейся задолженности по арендной плате за аренду земли по состоянию на 01.11.2007 в сумме 884 687,00 руб.

В судебном заседании представитель заявителя пояснила, что указанная сумма арендной платы исчислена к уплате обществу за 2007 г. с применением в расчете повышающих коэффициентов К1 — 7,67, К2 — 10,0, базовой ставки — 10,50 руб./кв. м.

Представитель ответчика данный факт в судебном заседании подтвердила. Спор по произведенному расчету суммы арендной платы в размере 884687,00 руб. между сторонами отсутствует.

Учитывая изложенное, доводы ответчика о том, что права и интересы заявителя оспариваемым нормативно-правовым актом не нарушаются, материальное положение заявителя не ухудшается, суд расценивает критически и не принимает, поскольку нарушается имущественное право заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, в связи с отсутствием доказательств, подтверждающих экономическую обоснованность увеличения коэффициента К2 до 10,0, базовой ставки до 10,50 руб./кв. м, экономически обоснованных расчетов указанного повышающего коэффициента и базовой ставки с учетом результатов государственной кадастровой оценки земель по Магаданской области от 24.12.2002, изменение которых повлекло для ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» необоснованное увеличение размера годовой арендной платы, что с учетом правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11.05.2004 № 209-О, противоречит пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ, статье 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в части положения об установлении обоснованной арендной платы за землю, суд находит, что требования заявителя о признании оспариваемого постановления мэра г. Магадана недействующим в указанной части подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 6 статьи 24 Устава муниципального образования «Город Магадан», принятого решением Магаданской городской Думы от 26.08.2005 № 96-Д (далее — Устав), Магаданская городская Дума по вопросам, отнесенным к ее компетенции федеральными законами, законами Магаданской области, настоящим Уставом, принимает решения, устанавливающие

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 243

правила, обязательные для исполнения всеми расположенными на территории г. Магадана государственными, муниципальными органами и их должностными лицами и соблюдения общественными организациями, предприятиями и учреждениями независимо от их подчиненности и форм собственности, а также гражданами.

Согласно частям 1, 7 статьи 33 названного Устава, глава городского округа — мэр г. Магадана является высшим должностным лицом городского округа, наделяется настоящим Уставом собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и возглавляет мэрию города. При этом глава города Магадана в своей деятельности подконтролен и подотчетен населению городского округа и Магаданской городской Думы.

Из материалов дела следует, что решением Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 80-Д «Об утверждении коэффициентов градостроительной ценности для расчета земельного налога на 2005 год» на территории муниципального образования «Город Магадан» были утверждены коэффициенты градостроительной ценности (К1). Пунктом 29 приложения к указанному решению повышающий коэффициент К1 установлен в размере 7,67.

При этом пунктом 4 данного решения мэру г. Магадана предложено привести в соответствие с принятым решением Магаданской городской Думой изданные им нормативные правовые акты.

С учетом принятого решения Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 80-Д в оспариваемом постановлении ответчиком был утвержден коэффициент К1 в размере 7,67.

Указанное решение Магаданской городской Думы от 16.06.2005 № 80-Д в судебном порядке заявителем не оспаривалось и является действующим.

Таким образом, с учетом изложенного и положений части 6 статьи 24 и частей 1, 7 статьи 33 Устава судом не установлено оснований для удовлетворения требований заявителя о признании постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 недействующим в части установления коэффициента К1 в размере 7,67.

Кроме того, представитель ответчика в судебном заседании в обоснование своей позиции сослался на то обстоятельство, что постановлением администрации Магаданской области от 09.11.2007 № 384-па (опубликованным в газете «Магаданская правда» 13.11.2007 № 127) утвержден порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и с учетом внесенных изменений в Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ, постановлением мэра г. Магадана от 14.11.2007 № 2853 были внесены дополнения в оспариваемое заявителем постановление мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555, согласно которым утвержденный мэром г. Магадана порядок с 13.11.2007 распространяется только на земельные участ-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 244

ки, находящиеся в муниципальной собственности на территории муниципального образования «Город Магадан». В связи с чем представитель ответчика считает, что отсутствует предмет спора и имеются основания для отказа в удовлетворении требований заявителя и прекращения производства по делу.

Указанные доводы ответчика суд находит ошибочными и не принимает по следующим основаниям.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 12.07.2006 № 182-О разъяснил, что суд не может прекратить производство по делу об оспаривании нормативного правового акта в случае, когда данный нормативный правовой акт решением принявшего его органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица признан утратившим силу, либо в случае, когда срок действия этого нормативного правового акта истек после подачи в суд соответствующего заявления, если в процессе судебного разбирательства будет установлено нарушение оспариваемым нормативным правовым актом прав и свобод заявителя, гарантированных Конституцией Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами.

Конституционно-правовой смысл указанных законоположений, выявленный в настоящем определении на основе правовых позиций, ранее выраженных Конституционным Судом Российской Федерации в сохраняющих свою силу решениях, является общеобязательным и исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

Из материалов дела следует, что постановление мэра г. Магадана от 14.11.2007 № 2853, которым были внесены дополнения в оспариваемое заявителем постановление мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555, принято после подачи ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» заявления в суд.

Как установлено судом, в силу не представления ответчиком доказательств экономической обоснованности увеличения установленного в оспариваемом постановлении мэра г. Магадана повышающего коэффициента К2 и базовой ставки, с учетом правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11.05.2004 № 209-О, пункт 1 оспариваемого постановления мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555 в части утверждения подпункта 15 пункта 1.2 приложения № 1 к указанному постановлению в части установления величины коэффициента К2 — 10,0 для деятельности по организации отдыха и развлечений, за исключением деятельности театров, кинотеатров, клубов (клубных учреждений), домов (дворцов) культуры; деятельности по организации азартных игр, а также пункт 3 названного постановления в части установления размера базовой ставки 10,50 руб./кв. м влекут необоснованное увеличение размера годовой арендной платы за землю, в связи с чем не соответствуют пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в части требования об установлении обоснованной арендной платы за землю.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 245

При этом, как уже отмечалось, судом установлено, что необоснованное изменение оспариваемым постановлением мэра г. Магадана и приложениями к нему коэффициента К2 с 1,0 до 10,0, а также установление базовой ставки — 10,50 руб./кв. м, повлекшее необоснованное увеличение размера годовой арендной платы для ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ», нарушают имущественные права и интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

На основании изложенного, с учетом правовой позиции Конституционного Суда РФ, сформулированной в определении от 12.07.2006 № 182-О, суд находит, что прекращение производства по настоящему делу или отказ в удовлетворении требований заявителя при установлении факта нарушения оспариваемым нормативным правовым актом прав и свобод заявителя будет препятствовать защите имущественного права заявителя способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, судом установлены правовые основания для частичного удовлетворения заявленных требований ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ».

Госпошлина по настоящему делу составляет 2000 руб. При обращении с заявлением в суд ООО «СОЛВЕР-ТРАСТ» платежным поручением от 09.08.2007 № 19 была уплачена госпошлина за рассмотрение дела в арбитражном суде в сумме 2000 руб.

В соответствии с пунктом 47 статьи 2, пунктом 10 части 1 статьи 6, пунктом 1 статьи 7 Закона от 27.07.2006 № 137-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса РФ и в отдельные законодательные акты РФ в связи с осуществлением мер по совершенствованию налогового администрирования» с 01.01.2007 признан утратившим силу пункт 5 статьи 333.40 НК РФ, согласно которому при принятии судом решения полностью или частично не в пользу государственных органов возврат заявителю уплаченной государственной пошлины производился из соответствующего бюджета.

Вследствие этого согласно правовой позиции, сформулированной в пункте 5 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 № 117, с 01.01.2007 подлежит применению общий порядок распределения судебных расходов, предусмотренный главой 9 АПК РФ, и уплаченная заявителем госпошлина в соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ взыскивается в его пользу непосредственно с государственного органа как стороны по делу.

Согласно положениям части 1 статьи 110 АПК РФ в случае частичного удовлетворения требований заявителя судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Учитывая то обстоятельство, что государственная пошлина, уплаченная заявителем за рассмотрение дела об оспаривании нормативного акта в суде первой инстанции, является фиксированной и не зависит от размера заявленных требований, а уплачивается исходя из его сущности, то точную пропорцию удов-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 246

летворенных требований составить не представляется возможным. Вследствие чего суд считает возможным распределить расходы по государственной пошлине на стороны в равном объеме, то есть на заявителя — в сумме 1000 руб., на ответчика — в размере 1000 руб., которая подлежит взысканию в пользу заявителя.

Руководствуясь статьями 7, 11, 64—68, 71, 75, 81, 110, 167—170, 176, 177, 180, 191–196 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

1. Признать недействующим постановление мэра г. Магадана от 29.12.2006 № 2555, как несоответствующее пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», в части:

— пункт 1 в части утверждения подпункта 15 пункта 1.2 приложения № 1 к постановлению в части установления величины коэффициента К2 — 10,0 для деятельности по организации отдыха и развлечений, за исключением деятельности театров, кинотеатров, клубов (клубных учреждений), домов (дворцов) культуры; деятельности по организации азартных игр;

— пункт 3 в части установления размера базовой ставки 10,50 руб./кв. м.

2. В удовлетворении остальной части требований заявителя, общества с ограниченной ответственностью «СОЛВЕР-ТРАСТ», отказать.

3. Взыскать с ответчика в пользу заявителя расходы по госпошлине в сумме 1000 руб., о чем выдать исполнительный лист после вступления решения в законную силу.

4. Решение суда вступает в законную силу немедленно после его принятия, но может быть обжаловано в кассационную инстанцию — Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа через Арбитражный суд Магаданской области в течение месяца со дня его вступления в законную силу.

Председательствующий А.А. Минеева
Судьи А.В. Кушниренко, В.В. Липин

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 247

Арбитражный суд Смоленской области
Решение
Дело № А-62-2633/2007
г. Смоленск, 26 ноября 2007 г.

Резолютивная часть решения оглашена 8 ноября 2007 г.

Арбитражный суд Смоленской области в составе: председательствующего Бажановой Е.Г., судей Борисовой Л.В., Ерохиной Ю.В., при ведении протокола помощником судьи Красильниковой В.В., рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению ЗАО «Оазис» к администрации Смоленской области, третье лицо — Управление по градостроительной деятельности, имущественным и земельным отношениям администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области, о признании частично недействующим нормативного правового акта — постановления администрации Смоленской области от 30.12.2005 № 394 (с изменениями от 16.05.2006) «Об утверждении базовых и минимальных размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов и Положения о порядке ведения учета договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности»,

при участии:

от заявителя — Баландина В.В., юрисконсульт;

от администрации Смоленской области — Куличков А.А., начальник отдела регулирования земельных отношений Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области; Чикалов М.В., заместитель начальника отдела правовой экспертизы и судебной деятельности правового департамента Смоленской области;

от третьего лица — не явился,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Оазис» (далее — общество) в целях осуществления хозяйственной деятельности заключены договоры аренды:

— от 19.02.1997 № 63 на земельный участок площадью 6845 кв. м (с учетом последующего изменения арендуемой площади) с кадастровым номером 67:25:001 07 08:0008 по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, проспект Металлургов (возле рынка), с видом разрешенного использования под временную автостоянку;

— от 16.11.1998 № 139 на земельный участок площадью 559,3 кв. м по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. Гагарина, 16, с видом разрешенного использования под административное здание (с учетом изменения функционального использования);

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 248

— от 29.03.1999 № 1126 на земельный участок площадью 57212 кв. м (дополнительного соглашения от 27.05.2005) по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, 338 км автодороги М-1 «Беларусь», с видом разрешенного использования под комплекс дорожного обслуживания, в том числе под гостиничный комплекс (земельный участок 24872 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0053), под теннисный корт (земельный участок 4770 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0058), под очистными сооружениями (земельный участок 6184 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0055), под парковку большегрузных автомобилей (земельный участок 5705 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0034), участок, облагаемый сервитутом (земельный участок 673 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0054), под пруд (земельный участок 14 925 кв. м с кадастровым номером 67:25:001 03 07:0052), участок в полосе отвода автомагистрали (земельный участок 83 кв. м).

Арендодателем по названным договорам является муниципальное образование «Ярцевский район» Смоленской области.

23.04.2007 по указанным договорам заключены соглашения, по которым в соответствии с постановлением администрации Смоленской области от 30.12.2005 № 394 (с изменениями от 16.05.2006) «Об утверждении базовых и минимальных размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов и Положения о порядке ведения учета договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности» (далее — постановление от 30.12.2005 № 394) базовые размеры арендной платы в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2007 определены:

— по договору от 19.02.1997 № 63 (соглашение № 328) под временную автостоянку — в размере 5%;

— по договору от 16.11.1998 № 139 (соглашение № 329) под административное здание — в размере 3%;

— по договору от 29.03.1999 № 1126 (соглашение № 327) под гостиничным комплексом — в размере 5%, под благоустройством — в размере 1,5%, под теннисным кортом — в размере 1%, под сервитутом — в размере 2,5%, под полосой отвода — в размере 5%, под парковкой — в размере 5%, под прудом — в размере 0,5%, под очистными сооружениями — в размере 2,5%.

Общество сочло, что пункты 4, 5, 9, 11, 13, 14, 15 Приложения № 1 к постановлению от 30.12.2005 № 394, которыми утверждены названные базовые размеры арендной платы, нарушают его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (создают препятствия для осуществления хозяйственной деятельности, так как возлагают обязанность по уплате арендных платежей в значительно и неоправданно увеличенных размерах по сравнению с 2005 г., спорные базовые размеры применяются с 2006 г.; ущемляют интересы общества и создают дискрими-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 249

национные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, в том числе уплачивающими земельный налог на территории данного муниципального образования; подавляют экономическую самостоятельность), а также не соответствуют положениям пункта 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации, статьи 7 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», статьям 2, 4, 5 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», пункту 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, правовой позиции, выраженной Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 08.10.1997 № 13-П, определении от 11.05.2004 № 209-О; кроме того, в оспариваемом нормативном акте вообще отсутствует вид функционального использования «под пруд», и арендодателем к этому виду использования применен базовый размер, установленный для земель сельскохозяйственного назначения (с учетом уточнения требований); в связи с чем обратилось в суд с иском о признании указанных положений нормативного акта недействующими.

Администрация Смоленской области иск не признала.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено Управление по градостроительной деятельности, имущественным и земельным отношениям администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области (далее — Управление администрации МО «Ярцевский район»), которое согласно Положению осуществляет функции администрации МО «Ярцевский район» в области землеустройства и управления земельными отношениями. Управление администрации МО «Ярцевский район» считает требования общества не подлежащими удовлетворению.

В период рассмотрения настоящего спора в суде главой администрации МО «Ярцевский район» в порядке пункта 5.3 постановления администрации Смоленской области от 30.12.2005 № 394 принято постановление от 17.08.2007 № 1374 «Об установлении понижающих коэффициентов к установленным размерам арендной платы за земельные участки в 2007 году» (опубликовано в газете «Вести Привопья» от 24.08.2007), которым установлено, что понижающие коэффициенты применяются к правоотношениям, возникшим с 01.01.2007, и действуют только в течение 2007 календарного года. Во исполнение названного постановления администрации МО «Ярцевский район» в адрес общества поступили уведомления о расчетах арендной платы по договору от 19.02.1997 № 63 (под автостоянкой) и по договору от 29.03.1999 № 1126 (уменьшены платежи за земельные участки под гостиничным комплексом, под благоустройством, под парковкой автомашин).

По мнению заявителя, принятие указанных понижающих коэффициентов не меняет ситуацию, поскольку такие коэффициенты приняты не по всем спорным видам функционального использования земель, приняты также без какого-либо экономического обоснования только на 2007 г. и в нарушение бюджет-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 250

ного законодательства после утверждения бюджета муниципального образования на 2007 г. Кроме того, даже после применения понижающих коэффициентов увеличение размера арендных платежей по сравнению с 2005 г. является значительным.

Конституцией Российской Федерации (статьями 8, 46) каждому гарантируется судебная защиты его прав и свобод, гарантируется поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности, признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

В соответствии со статьей 7 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» (действовавшей в период принятия оспариваемого нормативного акта) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным наделенным функциями или правами указанных органов власти органам или организациям запрещается принимать акты и (или) совершать действия, которые ограничивают самостоятельность хозяйствующих субъектов, создают дискриминационные условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов, если такие акты или действия имеют либо могут иметь своим результатом недопущение, ограничение, устранение конкуренции и ущемление интересов хозяйствующих субъектов.

Аналогичные положения содержит действующая в настоящее время статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 251

В пункте 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами оплаты за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Между тем частью 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Однако соответствующий нормативный правовой акт Правительством РФ издан не был.

Согласно статьям 72 и 76 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, при этом вопросы, не урегулированные федеральным законодательством, могут регламентироваться законодательством субъектов Российской Федерации.

Администрацией Смоленской области принято постановление от 30.12.2005 № 394 «Об утверждении базовых и минимальных размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов и Положения о порядке ведения учета договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности», установившее общие начала определения арендной платы при аренде участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Постановление официально опубликовано 26.01.2006 в «Смоленской газете» № 4 и вступило в силу через 10 дней после опубликования. Постановлением администрации Смоленской области от 16.05.2006 № 163 в постановление от 30.12.2005 № 394 внесены изменения, которые применяются к правоотношениям, возникшим с 01.01.2006.

Установлено, что на территории Смоленской области в целях определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, применяется кадастровая стоимость земельных участков; до разграничения государственной собственности на землю указанное постановление распространяется на все предоставленные в аренду на территории Смоленской области земельные участки, управление и распоряжение которыми осуществляются органами местного самоуправления муниципаль-

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 252

ных образований Смоленской области (пункты 1, 3.1 постановления от 30.12.2005 № 394).

Пунктом 2.1 названного постановления утверждены базовые размеры арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов, применяемые на территориях муниципальных образований Смоленской области (кроме г. Смоленска), согласно приложению № 1. Базовые размеры определены в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. В частности, для земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в землях поселений и предоставленных для сельскохозяйственного производства, — 0,5% (пункт 4 приложения № 1); предоставленных под объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и искусства, религиозные объекты — 1% (пункт 5 приложения № 1); предоставленных для целей благоустройства — 1,5% (пункт 9 приложения № 1); предоставленных под объекты промышленного назначения, объекты коммунального хозяйства, объекты транспорта, связи (за исключением земельных участков, предоставленных под автозаправочные и газонаполнительные станции, предприятия автосервиса, объекты дорожного сервиса, гаражи и автостоянки, разработку полезных ископаемых, сооружения связи) — 2,5% (пункт 11 приложения № 1); предоставленных под объекты административно-управленческого, общественного назначения — 3% (пункт 13 приложения № 1); предоставленных предприятиям общественного питания, бытового обслуживания населения — 5% (пункт 14 приложения № 1); предоставленных под автостоянки, парковки транспортных средств — 5% (пункт 15 приложения № 1).

Вопрос о праве администрации Смоленской области издавать оспариваемый нормативный акт уже был предметом рассмотрения арбитражного суда. В решении от 24.10.2006 по делу А62-3305/2006 (оставлено без изменений постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17.01.2007; определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2007 № 6879/07 отказано в передаче дела для пересмотра в порядке надзора) суд, принимая во внимание то, что федеральный нормативный правовой акт по вопросам определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, отсутствует, пришел к выводу о правомерности принятия администрацией Смоленской области постановления от 30.12.2005 № 394, которым устанавливаются единые начала определения арендной платы за указанные земельные участки.

Земельное законодательство основывается в том числе на принципах регулирования отношений по использованию земли исходя из представлений о земле как основе осуществления хозяйственной деятельности и иной деятельности на территории Российской Федерации и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю; платность использования земли; паритетное сочетание публичного и частного интересов (статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 253

Как указано выше, до настоящего времени Правительством Российской Федерации в порядке пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не установлены.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, содержащейся в определении от 11.05.2004 № 209-О, при отсутствии в Российской Федерации единых правил расчета средней ставки земельного налога на городские земли и ее использования при дифференциации ставок по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка. Судебные органы при рассмотрении споров должны, не вмешиваясь в сферу нормотворческих полномочий муниципальных образований, выявлять, проводились ли при принятии соответствующего нормативного акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основании многофакторного анализа и оценки характеристик земельных участков.

Суд считает, что, поскольку порядок установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, аналогичен порядку установления ставок земельного налога, при рассмотрении настоящего дела должна быть учтена указанная позиция Конституционного Суда Российской Федерации, то есть постановление от 30.12.2005 № 394 в оспариваемой части должно быть оценено на предмет его экономической обоснованности.

Как видно из материалов дела, общество в заявлении об оспаривании постановления от 30.12.2005 № 394 указывало на то, что данный нормативный правовой акт является экономически необоснованным; в соответствии с утвержденными этим актом базовыми размерами бремя арендных платежей для заявителя значительно увеличилось по каждому договору аренды, а по ряду земельных участков увеличение составило более чем в 5 раз (под гостиничным комплексом и под парковкой автомашин) и более чем в 92 раза (под благоустройством). Указанное увеличение подтверждено справкой о фактических размерах арендных платежей. Данные расчеты не опровергнуты ответчиком и третьим лицом. Базовые размеры арендной платы по ряду видов функционального использования превышают более чем в 10 раз соответствующие ставки земельного налога (сравниваемые ставки земельного налога утверждены решением от 23.11.2006 № 66 Совета депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области).

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 254

Согласно части 6 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт.

Суд неоднократно предлагал администрации Смоленской области представить доказательства экономической обоснованности оспариваемых базовых размеров. Однако такие доказательства представлены не были.

Представители ответчика в судебном заседании (протокол от 08.11.2007) заявили о том, что законодательством Российской Федерации не предусмотрено требование экономической обоснованности таких нормативных актов, и основным критерием при установлении базовых размеров арендной платы за указанные земельные участки являлось стимулирование процесса выкупа этих земельных участков в частную собственность.

Суд считает обоснованным довод общества о том, что принятие главой администрации МО «Ярцевский район» постановления от 17.08.2007 № 1374 об установлении понижающих коэффициентов к установленным размерам арендной платы за земельные участки в 2007 г. не разрешает суть спора.

При таких обстоятельствах требования общества подлежат удовлетворению в части признания недействующими пунктов 5, 9, 11, 13, 14, 15 приложения № 1 к постановлению от 30.12.2005 № 394.

Требования общества в части пункта 4 приложения № 1 к постановлению от 30.12.2005 № 394, касающегося утверждения базовых размеров арендной платы за земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, подлежат отклонению, поскольку применение указанного базового размера привело к фактическому снижению с 01.01.2006 размера арендных платежей за земельный участок под прудом по сравнению с 2005 г. Претензии общества по данному пункту сводятся к тому, что заявитель не согласен с отнесением данного участка к землям сельскохозяйственного назначения, то есть фактически в этом случае вопрос ставится о правильности применения спорного нормативного акта сторонами по договору аренды. Следовательно, отсутствуют доказательства нарушения прав общества положениями пункта 4 Приложения № 1 к постановлению от 30.12.2005 № 394.

Ссылки общества на положения статей 2, 4, 5 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», пункта 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, отклоняются судом, так как данные нормативные акты регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений.

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36

v-03 NPA.qxd 11.03.2008 13:04 Page 255

Руководствуясь статьями 167—170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

признать пункты 5, 9, 11, 13, 14, 15 приложения № 1 постановления администрации Смоленской области от 30.12.2005 № 394 (с изменениями от 16.05.2006) «Об утверждении базовых и минимальных размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов и Положения о порядке ведения учета договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности» не соответствующими положениям статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 7 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и недействующими.

В удовлетворении остальной части требований ЗАО «Оазис» отказать.

Взыскать с администрации Смоленской области в пользу ЗАО «Оазис» 2000 руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Решение вступает в законную силу немедленно.

Лица, участвующие в деле, вправе обжаловать настоящее решение суда в течение одного месяца со дня вступления его в законную силу в кассационную инстанцию — Федеральный арбитражный суд Центрального округа (г. Брянск), жалоба подается через Арбитражный суд Смоленской области.

Председательствующий Е.Г. Бажанова
Судьи Л.В. Борисова, Ю.В. Ерохина

Loaded: 25-04-2024 PMt 18:51:36