v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 234

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа
Постановление
Дело № А44-1792/2007
г. Санкт-Петербург, 10 января 2008 г.

Резолютивная часть постановления объявлена 10 января 2008 г. Полный текст постановления изготовлен 10 января 2008 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Сергеевой И.В., судей Коняевой Е.В., Рудницкого Г.М.,

при участии: от Общества — Кирилова А.В. (доверенность от 23.01.2007), от Думы — Белевой Т.В. (доверенность от 29.12.2007),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Региональный реабилитационный центр «Жемчужина» на решение Арбитражного суда Новгородской области от 07.11.2007 по делу № А44-1792/2007 (судьи Ларина И.Г., Анисимова З.С., Киселева М.С.),

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Региональный реабилитационный центр «Жемчужина» (далее — Общество) обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с заявлением о признании решения Думы Демянского муниципального района (далее — Дума) от 21.12.2006 № 91 «Об утверждении ставок арендной платы за землю на 2007 год» в редакции решения от 24.08.2007 № 149 незаконным, недействительным и не действующим в части установленных пунктом 22 приложения «Ставки арендной платы за землю» ставок арендной платы за землю на 2007 г. для баз отдыха (рекреационно-оздоровительной деятельности) (с учетом уточнения требований).

Определением от 30.08.2007 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация Демянского муниципального района (далее — Администрация).

Решением арбитражного суда от 07.11.2007 в удовлетворении заявленных требований отказано, пункт 22 приложения к решению Думы от 21.12.2006 № 91 признан соответствующим пункту 3 статьи 1, статье 8, пункту 4 статьи 22, пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьям 19, 36 Конституции Российской Федерации.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 235

В кассационной жалобе Общество просит отменить указанный судебный акт, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела и закону. По мнению подателя жалобы, Дума не доказала соответствия оспариваемого акта нормативным актам, имеющим большую юридическую силу, целесообразность и экономическую обоснованность повышения ставок арендной платы в 4,82 раза; указанные ставки установлены произвольно, без учета социальной направленности деятельности Общества.

В судебном заседании представитель Общества поддержал кассационную жалобу, подтвердив приведенные в ней доводы. Представитель Думы против удовлетворения жалобы возражал, считая оспариваемое решение Думы соответствующим действующему законодательству.

Администрация и прокурор, которому также направлялась копия определения о назначении кассационной жалобы к рассмотрению, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, между Администрацией (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор от 22.06.2005 аренды земельного участка площадью 67 409 кв. м, расположенного по адресу: между д. Перерва и Высокая Гора, для осуществления рекреационно-оздоровительной деятельности (эксплуатации объектов недвижимости) сроком действия с 22.06.2005 по 22.06.2054. Арендная плата определена разделом 3 договора в размере 10 616 руб. 92 коп. за участок в квартал. Согласно пункту 3.2 договора размер арендной платы определяется в соответствии с Положением «О порядке предоставления в аренду земельных участков на территории Демянского района» и может быть пересмотрен по инициативе Администрации без права отказа со стороны арендатора в случае принятия новых законодательных актов Российской Федерации, Новгородской области, органов местного самоуправления Демянского района.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Решением Думы от 21.12.2006 № 91 «Об утверждении ставок арендной платы за землю на 2007 год» утверждены ставки арендной платы за землю на 2007 г., дифференцированные по категориям земель. Согласно пункту 22 приложения к решению «Ставки арендной платы за землю на 2007 год» за земли в населенных пунктах и вне их черты, используемые под базы отдыха, ставка арендной платы устанавливается в размере 3,04 руб. за 1 кв. м.

В связи с принятием указанного решения Администрация в адрес Общества направила уведомление от 06.03.2007 № 230 о том, что арендная плата по заключенному договору от 22.06.2005 на 2007 год составит 204 923 руб. 36 коп.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 236

Решением Думы от 24.08.2007 № 149 в решение от 21.12.2006 № 91 внесены изменения, в частности, графа 2 (категории земель) строки 22 прилагаемой к решению таблицы изложена в новой редакции: «Земли, предоставленные под базы отдыха, для рекреационно-оздоровительной деятельности».

Общество, считая решение Думы от 21.12.2006 № 91 в оспариваемой части не соответствующим статьям 2, 7–9, 19, 36 Конституции Российской Федерации, статьям 1, 8, 11, 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации и не подлежащим применению в силу статей 3, 6 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 195, 196 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Решение Думы от 21.12.2006 № 91 «Об утверждении ставок арендной платы за землю на 2007 год» является нормативным правовым актом органа местного самоуправления, так как оно представляет собой официальный документ, принятый в установленной законом форме органом местного самоуправления при осуществлении властных полномочий, устанавливающий правовые нормы (правила поведения), рассчитанный на многократное применение, адресованный неперсонифицированному кругу субъектов в целях регулирования общественных отношений, нуждающихся в государственно-организационном воздействии.

Согласно статье 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

В соответствии с частью первой 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 нормативный правовой 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.

Статьей 29, частью третьей статьи 191 того же Кодекса установлено, что дела об оспаривании нормативных правовых актов рассматриваются в арбитражном суде, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом отнесено к компетенции арбитражных судов.

В статье 52 Федерального закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» указано,

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 237

что решения и действия (бездействие) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут быть обжалованы в суд или арбитражный суд в установленном законом порядке. Такая же норма содержится и в статье 78 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

Из указанных положений Законов следует, что к компетенции арбитражных судов отнесено рассмотрение заявлений о признании недействующими правовых актов, принятых органами местного самоуправления, в том числе и нормативных правовых актов, если такое заявление подано организацией или гражданином, которые полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

С учетом изложенного заявление Общества правомерно рассмотрено судом по существу по правилам главы 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив оспариваемый нормативный акт на соответствие его положениям законов, в том числе указанных заявителем, суд пришел к правильному выводу, что решение от 21.12.2006 № 91 принято Думой в пределах своих полномочий, определенных статьей 11, пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент принятия решения Думы от 21.12.2006).

Требования пункта 2 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации при принятии оспариваемого нормативного акта не нарушены, так как нормативные акты органов местного самоуправления об установлении ставок арендной платы не относятся к тем, в которых согласно названному пункту обязательно указание категории земель. Кроме того, в оспариваемом акте имеется указание на категорию земель.

Противоречий оспариваемого решения Думы статьям 22, 65 названного Кодекса суд также не усмотрел, поскольку установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков ее внесения входит в компетенцию органа, уполномоченного на распоряжение соответствующим земельным участком, а размер арендной платы за конкретный земельный участок определяется договором аренды. В силу пункта 5 статьи 9 Областного закона Новгородской области от 29.04.2002 № 39-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области» в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого акта, до разграничения государственной собственности на землю порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются органами местного самоуправления муниципального района и городского округа.

Что касается экономической обоснованности повышения ставок арендной платы, то в подтверждение данного обстоятельства Думой представлены соот-

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 238

ветствующие материалы, надлежащим образом оцененные судом и признанные достаточным доказательством наличия обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта. Таким образом, установленные Думой ставки арендной платы нет оснований считать произвольными, а изменение размера арендной платы само по себе не может расцениваться как нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Статьями 2, 7–9, 19, 36, 55 Конституции Российской Федерации, на несоответствие которым решения Думы от 21.12.2006 № 91 также ссылался заявитель, устанавливаются общие основы конституционного строя Российской Федерации, основные права и свободы человека и гражданина, гарантии их осуществления. Указанные нормы к оспариваемому решению, регулирующему иные вопросы, не относятся.

Ссылка заявителя на пункт 3 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации также не может быть принята во внимание, так как оспариваемым решением Думы установленные указанной статьей принципы не нарушены.

При таких обстоятельствах кассационная инстанция считает, что суд правомерно отказал в удовлетворении заявленного требования Общества, признав оспариваемое решение Думы соответствующим положениям Земельного кодекса Российской Федерации и иным законам.

Учитывая изложенное, кассационная инстанция не усматривает установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены обжалуемого решения арбитражного суда и удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Новгородской области от 07.11.2007 по делу № А44-1792/2007 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Региональный реабилитационный центр «Жемчужина» — без удовлетворения.

Председательствующий И.В. Сергеева
Судьи Е.В. Коняева, Г.М. Рудницкий

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 239

Федеральный арбитражный суд Центрального округа
Постановление
Дело № А14-15454/2006/601/19
г. Брянск, 28 ноября 2007 г.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа в составе: председательствующего Ключниковой Н.В., судей Александрова В.Н., Шелудяева В.Н.,

при участии в заседании:

от ООО «Сектор» — Панфиловой Е.А., представителя (доверенность от 07.09.2007),

от Воронежской городской Думы — Васильевой Е.Г., представителя (доверенность от 05.08.2007 №15Д-106),

от администрации городского округа город Воронеж — не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу ООО «Сектор» на решение Арбитражного суда Воронежской области от 10.09.2007 (судьи Протасов С.В., Шулепова Л.В., Сидорова О.И.) по делу № А14-15454/2006/601/19,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Сектор» (далее — ООО «Сектор», общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании недействующим пункта 3 Положения о порядке расчета арендной платы за земельные участки, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 29.12.2004 № 87-I «О расчете арендной платы за земельные участки» (в редакции решений Воронежской городской Думы от 25.02.2005 № 36-I; от 21.12.2005 № 236-II; от 29.06.2006 № 133-II; от 13.12.2006 № 264-II) (с учетом уточнения заявителем требований в порядке статьи 49 АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 27.02.2007 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 04.05.2007 решение суда отменено и дело направлено на новое рассмотрение.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 10.09.2007 в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить решение суда, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 240

Изучив материалы дела, оценив доводы жалобы, выслушав объяснения представителей сторон, кассационная инстанция полагает, что решение суда следует оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения в связи со следующим.

Как видно из материалов дела, согласно договору аренды земельного участка от 31.05.2004 № 3529-04-09/мз, заключенному между администрацией г. Воронежа (арендодатель) и ООО «Сектор» (арендатор), арендодатель сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель поселений площадью 9100 кв. м, расположенный по адресу: г. Воронеж, пр. Патриотов, 42.

Пунктом 3.3 договора предусмотрено, что размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, Воронежской городской Думы, централизованно устанавливающих оценочные зоны, коэффициенты индексации ставок земельного налога, базовые ставки арендной платы с письменным извещением арендатора.

Решением Воронежской городской Думы от 29.12.2004 № 87-I утверждено Положение о порядке расчета арендной платы за земельные участки, пунктом 3 которого предусмотрено, что базовый размер арендной платы за земельные участки определяется путем умножения кадастровой стоимости земли для соответствующего кадастрового квартала по состоянию на 1 января года, за который производится расчет арендной платы, на расчетные коэффициенты в зависимости от разрешенного использования (функционального использования).

Решение опубликовано в газете «Воронежский курьер» от 13.01.2005 № 3.

Полагая, что оспариваемый нормативный акт в части определения базового размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земли устанавливает необоснованно высокую арендную плату за земли, в связи с чем затрагивает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности как арендатора земельного участка, расположенного на землях г. Воронежа, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующего.

В соответствии со статьей 22 Закона Российской Федерации «О плате за землю» (в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого решения) (далее — Закон) размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 241

Аналогичные требования содержатся и в пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ), согласно которому 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.

В связи с этим оспариваемое решение принято Воронежской городской Думой в соответствии с действующим законодательством в пределах установленных для представительных органов местного самоуправления полномочий.

Пунктом 4 статьи 22 ЗК РФ закреплена возможность Правительства РФ принять общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако до настоящего времени Правительством РФ не принято решение об утверждении единых общефедеральных принципов определения базовых размеров арендной платы за земельные участки.

Исходя из этого суд пришел к правильному выводу о том, что представительный орган местного самоуправления вправе установить для определения базовой ставки арендной платы за земельные участки объективный критерий, не зависящий от воли ни арендодателя, ни от воли арендатора, что позволяет исключить споры о необоснованности базовой ставки арендной платы.

Воронежская городская Дума за указанный критерий приняла кадастровую стоимость соответствующего земельного участка.

Довод заявителя о том, что не имеется ни одного нормативного акта, предписывающего определять арендную плату за земельный участок на основе кадастровой стоимости, не соответствует действительности.

Согласно пункту 5 статьи 65 ЗК РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельных участков.

Пункт 13 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дает разъяснение о том, что к иным случаям относится также переоформление права на земельный участок, которое включает в себя переоформление права собственности на земельный участок и переоформление права аренды земельного участка.

Таким образом, законодатель закрепил возможность применения кадастровой стоимости земельного участка не только для налогообложения, но и для расчета арендной платы за земельные участки.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 242

Как установлено судом и следует из материалов дела, при принятии Воронежской городской Думой оспариваемого решения в основу расчета базового размера арендной платы положена кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная органами государственной власти Воронежской области в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» создание и ведение государственного земельного кадастра имеет своей целью экономическую оценку и учет стоимости земель, а также установление обоснованной платы за землю.

Таким образом, кадастровая стоимость является объективной экономической величиной, применяющейся при оценке стоимости земельных участков, обеспечивающей рациональное использование земельных ресурсов, учитывающей качество земель, их местоположение и принадлежность конкретным субъектам землепользования.

Исходя из положений части 1 статьи 192 АПК РФ следует, что нормативный акт может быть признан судом недействующим при условии, что оспариваемый акт не только не соответствует иному нормативному правовому акту, но и нарушает права и законные интересы заявителя или создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Доказательств того, что увеличение размера арендной платы в связи с принятием оспариваемого нормативного акта привело к убыткам в хозяйственной деятельности общества или к иным негативным последствиям, заявителем не представлено.

На основании изложенного суд правомерно отказал обществу в удовлетворении заявленных требований, так как Положение в оспариваемой части соответствует нормам гражданского законодательства и не нарушает прав и законных интересов ООО «Сектор».

Ссылка заявителя жалобы на то обстоятельство, что он не был надлежащим образом извещен о времени и месте судебного заседания, является необоснованной.

Из материалов дела следует, что определение от 30.07.2007 об отложении судебного разбирательства на 10.09.2007 было выслано судом ООО «Сектор» 03.08.2007 по адресу, указанному в заявлении, и возвращено в суд 08.08.2007 в связи с тем, что адресат не значится. В силу статьи 123 АПК РФ общество в данном случае считается надлежаще извещенным о времени и месте слушания дела.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 243

Доводы кассационной жалобы являлись обоснованием позиции ООО «Сектор» по делу, они не опровергают выводов суда, а направлены на переоценку фактических обстоятельств спора, что выходит за пределы рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Воронежской области от 10.09.2007 по делу № А14-15454/2006/601/19 оставить без изменения, а кассационную жалобу — без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Председательствующий Н.В. Ключникова
Судьи В.Н. Александров, В.Н. Шелудяев

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 244

Арбитражный суд Саратовской области
Решение
Дело № А-57-6294/07-5
г. Саратов, 30 октября 2007 г.

Арбитражный суд Саратовской области в составе: председательствующего Вулах Г.М., судей Калининой А.В., Храмовой Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ковылиной Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению индивидуального предпринимателя Кутепова Владимира Васильевича к Собранию депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области о признании недействующим решения Собрания депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.11.2006 № 07/20,

при участии в судебном заседании:

представителя заявителя — Порваткина М.А., доверенность от 05.01.2007,

представителя Собрания депутатов — Глотова В.М., доверенность от 05.10.2007,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Кутепов Владимир Васильевич (далее — ИП Кутепов В.В.) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании недействующим решения Собрания депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.11.2006 № 07/20.

Ходатайством от 13.09.2007 заявленные требования были уточнены. Заявитель просит признать решение Собрания депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.11.2006 № 07/20, опубликованное в газете «Балашовская правда» от 25.11.2006 № 178 (18600), в связи с нарушением пункта 2 статьи 34 Конституции РФ, пункта 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пункта 1 статьи 1 ГК РФ, пункта 4 статьи 7 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» недействующим в части пункта 2 «Установить базовые ставки арендной платы за земли поселений Балашовского муниципального района на 2007 г. от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, согласно приложению № 2», с даты его принятия.

Дело рассматривается в порядке статей 191–196 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ввиду того, что оспариваемое решение является нормативным актом.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 245

Управление Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области заявленные требования поддерживает в полном объеме, о чем представило соответствующий отзыв на заявление.

Собрание депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области с предъявленным заявлением не согласно по основаниям, изложенным в отзыве на заявление.

Изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, арбитражный суд считает требования, заявленные ИП Кутеповым В.В., подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 13 Гражданского кодекса Российской Федерации нормативные акты, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными (незаконными).

Как установлено арбитражным судом, 01.11.2006 Собранием депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области было принято решение № 07/20 «Об установлении арендной платы на территории Балашовского муниципального района».

В пункте 2 указанного решения были установлены «базовые ставки арендной платы за земли поселений Балашовского муниципального района на 2007 г. от кадастровой стоимости земельного участка, определяемой в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, согласно приложению № 2».

В пункте 5 приложения № 2 для земель под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, автосервисом были установлены дифференцированные базовые ставки арендной платы за землю в зависимости от вида торгового объекта (капитального или некапитального) и от вида реализуемого товара:

— для пунктов общественного питания, магазинов, мини-магазинов, аптек, хлебных киосков, торговых павильонов, совмещенных с автобусной остановкой, — 25% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (160% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений);

— для коммерческих, аптечных киосков — 250% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (300% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений);

— для торговли мороженым, сельхозпродукцией (бахчевыми культурами, овощами, фруктами) — 250% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (300% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений);

— для торговых павильонов — 100% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (160% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений);

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 246

— для розничных и оптовых рынков — 10% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (20% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений);

— для оптовых складов, осуществляющих оптово-розничную торговлю, — 10% от кадастровой стоимости за земли городских поселений (20% от кадастровой стоимости за земли сельских поселений).

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли по целевому использованию подразделяются на категории. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

В соответствии со статьей 83 Земельного кодекса Российской Федерации определяются территориальные зоны, при этом в силу этой нормы закона для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый регламент, то есть единый правовой режим, и, следовательно, базовый размер арендной платы за земельные участки, расположенные в границах одной территориальной зоны, для одной категории арендаторов должен быть единый.

При этом дифференцирование платежей производится с учетом местоположения и зоны градостроительной ценности территории.

Зависимость размера базовых ставок арендной платы за земельные участки от типа объекта, находящегося на этом земельном участке, категории продаваемого товара, действующим законодательством не предусмотрена.

Установление различных размеров базовых ставок арендной платы для арендаторов одной категории, оказывающих аналогичный вид услуг на одной территориальной зоне, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов и противоречит нормам гражданского, земельного и антимонопольного законодательства.

Хозяйствующие субъекты, на которых распространяется решение № 07/0, предоставляют одни и те же услуги в сфере торговой деятельности, в одних территориальных зонах Балашовского муниципального района, имеют одинаковый правовой статус и несут одинаковые риски, следовательно, находятся в одинаковых социально-экономических условиях.

В магазинах, мини-магазинах, аптеках, хлебных киосках, торговых павильонах, совмещенных с автобусной остановкой, на оптовых и розничных рынках, на оптовых складах реализуются такие же виды товаров, что в киосках и павильонах, но при этом базовые ставки арендной платы для них установлены решением № 07/20 в 4, в 10 раз меньше.

На розничных и оптовых рынках, на оптовых складах, в магазинах, мини-магазинах также может осуществляться торговля мороженым, сельхозпродукцией (бахчевыми культурами, овощами, фруктами), но при этом базовые ставки

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 247

арендной платы для них установлены решением № 07/20 в 10, 25 раз меньше, чем для киосков, павильонов.

Таким образом, решение № 07/20 «Об установлении арендной платы на территории Балашовского муниципального района» создает для хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговлю из киосков, ларьков, торговых павильонов, дискриминирующие условия деятельности по сравнению с хозяйствующими субъектами, осуществляющими торговлю аналогичной продукцией в магазинах, мини-магазинах, аптеках, что может привести к повышению стоимости их товаров, снижению их конкурентоспособности и, как следствие, к ущемлению их интересов.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации требования, устанавливаемые нормативно-правовыми актами, регулирующими правила гражданского оборота, а также объем прав и обязанностей юридических и физических лиц, должны быть равными для всех хозяйствующих субъектов, вне зависимости от правового и имущественного статуса лиц, на которых данные требования распространяются.

Статьей 15 Федерального закона «О защите конкуренции» установлено, что органом местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральным законом случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с пунктом 4 статьи 7 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Таким образом, установленные решением № 07/20 базовые ставки годовой арендной платы за земельные участки дифференцированы таким образом, что ставят арендаторов земельных участков как субъектов предпринимательской деятельности в заведомо неравноправное положение по отношению друг к другу, что нарушает указанные выше нормы законов.

Пунктом 2 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что прокурор, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы вправе обратиться в арбитражный суд в случаях, предусмотренных данным Кодексом, с заявлениями о признании ненормативных правовых актов недействующими, если полагают, что такой нормативный акт или его отдельные положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и нарушают права и законные интересы граждан, организаций, иных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05

v-02 NPA.qxd 06.02.2008 9:24 Page 248

Суд пришел к выводу, что базовые ставки арендной платы за земельные участки, установленные оспариваемым нормативным актом, не имеют экономического обоснования, нарушают права и законные интересы заявителя и возлагают на него обязанность по уплате арендной платы за земельные участки в большем объеме, чем это предусмотрено федеральным законодательством и не соответствуют указанным выше нормам закона.

Действия Собрания депутатов Балашовского муниципального района по произвольному установлению размеров базовых ставок арендной платы за земельные участки по категориям арендаторов являются незаконными и не соответствующими нормам действующего законодательства в силу того, что не имеется экономического обоснования методик расчетов данных ставок.

При таких обстоятельствах заявленные требования являются законными и обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 192, 194, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

признать решение Собрания депутатов Балашовского муниципального района Саратовской области от 01.11.2006 № 07/20, опубликованное в газете «Балашовская правда» от 25.11.2006 № 178 (18600), в части пункта 2 «Установить базовые ставки арендной платы за земли поселений Балашовского муниципального района на 2007 г. от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, согласно приложению № 2» недействующим с момента его принятия как не соответствующее пункту 2 статьи 34 Конституции РФ, пункту 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пункту 1 статьи 1 ГК РФ, пункту 4 статьи 7 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Возвратить индивидуальному предпринимателю Кутепову Владимиру Васильевичу из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 100 руб., оплаченную им по настоящему делу платежным поручением от 27.04.2007 № 119.

Председательствующий Г.М. Вулах
Судьи Е.В. Храмова, А.В. Калинина

Loaded: 20-04-2024 AMt 06:21:05