v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 282

СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Арбитражный суд Республики Коми
Решение
Дело № А29-2335/2008
г. Сыктывкар, 27 июня 2008 г.

Резолютивная часть решения оглашена 23 июня 2008 г. Решение в полном объеме изготовлено 27 июня 2008 г.

Арбитражный суд Республики Коми в составе: председательствующего судьи Полицинского В.Н., судей Елькина С.К. и Кирьянова Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению открытого акционерного общества «Автотранспортное предприятие-1» к Совету муниципального образования городского округа «Сыктывкар» о признании недействующим пункта 1 решения от 15.02.2008 № 8/02-155 «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», третье лицо — Управление по земельным ресурсам и землеустройству администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар», при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ивановой Ж.Б.,

при участии в заседании:

прокурора Эдигер Е.Г.,

от заявителя — Путятов А.В., по доверенности,

от ответчика — Кокорин С.Л., по доверенности,

третье лицо — Уляшкина Г.П., по доверенности,

УСТАНОВИЛ:

открытое акционерное общество «Автотранспортное предприятие-1» (далее — общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим пункта 1 решения Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее — Совет) от 15.02.2008 № 8/02-155 «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», которым утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, полагая, что он не соответствует части 2 статьи 3 Федерального закона от 24.06.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности».

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 283

В соответствии с частью 5 статьи 52 АПК РФ в дело вступил прокурор Республики Коми.

Определением суда от 16.05.2008 к участию в деле в качестве третьего лица на стороне ответчика привлечено Управление по земельным ресурсам и землеустройству администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее — Управление).

Прокурор полагает, что требования заявителя удовлетворению не подлежат.

Ответчик требования не признал, представил отзыв на заявление, в котором изложил возражения против требований.

Третье лицо также полагает, что оснований для удовлетворения требований не имеется.

Все указанные лица считают, что оспариваемое решение Совета соответствует нормативным актам, имеющим большую юридическую силу, принято компетентным органом, прав и законных интересов заявителя не нарушает.

Изучив материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд считает, что в удовлетворении требований надлежит отказать.

22.02.2005 между обществом и администрацией муниципального образования «Город Сыктывкар» заключен договор аренды земельного участка № 01/05-176, согласно которому в аренду обществу сроком до 25.01.2010 из состава земель поселений предоставлен земельный участок площадью 3050 кв. м по адресу: г. Сыктывкар, ул. Мелиораторов, 3 для обслуживания производственной базы.

Согласно указанному договору аренды сумма арендной платы в расчете на год составляет 363798,4 руб. и была исчислена из ставки арендной платы за 1 кв. м в сумме 11,92 руб.

28.02. 2008 обществом от Управления получено уведомление о том, что ежегодная арендная плата по указанному выше договору составляет 639 023,99 руб.

Расчет арендной платы осуществлен в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 25.12.2007 № 314 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки, расположенные на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена», решением Совета от 15.02.2008 № 8/02-15 «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 29.12.2007 № 705 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Республике Коми».

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 284

27.03. 2008 администрацией муниципального образования городского округа «Сыктывкар» и обществом заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 22.02.2005. Согласно пункту 2 данного соглашения стороны договорились о том, что сумма арендной платы за I квартал 2008 г. составила 159 756 руб. (1/4 от суммы арендной платы за 2008 г.).

Судом установлено, что к моменту рассмотрения дела в суде арендованный заявителем земельный участок приобретен обществом в собственность.

Пунктом 1 решения Совета от 15.02. 2008 № 8/02-155 «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утверждено Положение о порядке определения арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее — Положение от 15.02.2008), и установлено, что действие Положения от 15.02.2008 в части установления арендной платы за земельные участки не распространяется на случаи, указанные в пунктах 2 и 3 этого решения.

Пунктами 2 и 3 решения от 15.02.2008 установлены размеры арендной платы за земельные участки, предоставленные отдельным категориям лиц (пункт 2), к которым заявитель не относится, и при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды данными участками (пункт 3).

Заявитель, оспаривая пункт 1 решения Совета, полагает, что утверждение Положения от 15.02. 2008 повлекло за собой увеличение для него арендной платы, чем нарушены его права и законные интересы, создаются препятствия для ведения им предпринимательской деятельности.

По мнению заявителя, нормы Положения от 15.02.2008 не соответствуют части 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ, которой предусмотрено, что размер арендной платы на год устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. В таком случае, по расчетам общества, размер арендной платы на год составил бы 255609,59 руб. Кадастровая стоимость земельного участка, арендуемого заявителем, в соответствии с указанным выше приказом Минприроды РК составляет 12780479,64 руб., что заявителем не оспаривается.

Из материалов дела, пояснений лиц, участвующих в деле, следует, что арендованный обществом по договору аренды от 22.02.2005 земельный участок относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Данное обстоятельство заявителем по существу не оспаривается, утверждение ответчика и третьего лица о том, что на земельный участок государственная собственность не разграничена, им не опровергнуто, доказательств того, что земельный участок зарегистрирован в установленном порядке как объект муниципальной собственности, суду не представлено.

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 285

Из пояснений ответчика и третьего лица следует, что необходимость принятия оспариваемого обществом решения обусловлена приведением в соответствие с положениями Земельного кодекса РФ (пункт 5 статьи 65) порядка установления арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования.

Согласно статье 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ.

В соответствии со статьей 191 АПК РФ дела об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными в главе 23 АПК РФ. Производство по делам об оспаривании нормативных правовых актов возбуждается на основании заявлений заинтересованных лиц, обратившихся с требованием о признании такого акта недействующим.

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 (часть 1 статьи 192 АПК РФ).

В заявлении о признании нормативного правового акта недействующим должны быть, в том числе указаны права и законные интересы заявителя, которые, по его мнению, нарушаются этим оспариваемым актом или его отдельными положениями (статья 193 АПК РФ).

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. Арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме. 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 при-

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 286

нятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт (статья 194 АПК РФ).

Из приведенных норм следует, что основанием к признанию оспариваемого нормативного акта недействующим является нарушение этим нормативным актом прав и законных интересов обратившегося в суд лица.

В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» судам разъяснено, что основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Это же следует из смысла положений определения Конституционного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 №182-О. В силу статьи 65 АПК РФ обязанность доказывания нарушения оспариваемым нормативным актом прав и законных интересов возлагается на заявителя.

Суд считает, что пунктом 1 решения Совета от 15.02.2008 № 8/02-155, которое оспаривает заявитель, права и законные интересы заявителя не нарушаются, а доказательств их нарушения общество суду не представило.

Согласно части 4 статьи 22 Земельного кодекса 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 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Для целей налогообло-

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 287

жения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно статье 7 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. По вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, могут приниматься муниципальные правовые акты на основании и во исполнение положений, установленных соответствующими федеральными законами и (или) законами субъектов Российской Федерации. Муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Статьей 16 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Порядок формирования, полномочия, срок полномочий, подотчетность, подконтрольность органов местного самоуправления, а также иные вопросы организации и деятельности указанных органов определяются уставом муниципального образования (пункт 3 статьи 34 Закона № 131-ФЗ).

Пунктом 19 части 2 статьи 33 Устава муниципального образования городского округа «Сыктывкар» к полномочиям Совета отнесено установление порядка определения размеров арендной платы за землю в отношении земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления городского округа, если порядок определения размера арендной платы не установлен уполномоченными органами государственной власти.

Следовательно, оспариваемое заявителем решение от 15.02.2008 принято ответчиком в пределах его компетенции. Решение Совета опубликовано в установленном порядке 28.02.2008.

Утвержденное пунктом 1 решения Положение от 15.02.2008 действует с 1 января 2008 г. по заключенным договорам аренды земельных участков (пункт 6 решения) и устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения.

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 288

Из заявления общества и пояснений его представителя в судебном заседании следует, что заявителем оспаривается только порядок установления размера годовой арендной платы за земельный участок (пункт 6 Положения от 15.02.2008).

Согласно пункту 6 Положения от 15.02. 2008 размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

А = ПК × КС × К1 × К2,

где:

А — годовой размер арендной платы за земельный участок (руб.);

ПК — процент, принимаемый для различных категорий земель (приложение № 1 к Положению);

КС — кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

К1 — коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка (приложение № 2 к Положению);

К2 — коэффициент, учитывающий размер арендной платы за земельный участок от категории арендатора (приложение № 3 к Положению).

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Правительством Республики Коми принято постановление от 25.12.2007 № 314, которым утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и за использование земельных участков, расположенных на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена (далее — Положение от 25.12.2007).

Поскольку обществом был арендован земельный участок, государственная собственность на который разграничена не была, то размер арендной платы в отношении данного участка надлежало определять в соответствии с Положением от 25.12.2007.

Положением от 25.12.2007 установлено, что размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 289

А=ПК × КС × К1 × К2,

где:

А — годовой размер арендной платы за земельный участок (руб.);

ПК — процент, принимаемый для различных категорий земель;

КС — кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

К1 — коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка;

К2 — коэффициент, учитывающий размер арендной платы за земельный участок от категории арендатора.

Процент, принимаемый для различных категорий земель, определяется в соответствии с приложением к Положению. Коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка, принимается равным коэффициенту по особым условиям использования земель, установленному органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, на территории которого находится земельный участок, для земель, находящихся в муниципальной собственности. Коэффициент принимается равным единице в случае, если соответствующим органом местного самоуправления коэффициент по особым условиям использования земель, находящихся в муниципальной собственности, не установлен. Коэффициент, учитывающий размер арендной платы за земельный участок от категории арендатора, принимается равным коэффициенту по категориям арендаторов, установленным органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, на территории которого находится земельный участок, для земель, находящихся в муниципальной собственности. Коэффициент принимается равным единице в случае, если соответствующим органом местного самоуправления коэффициент по категориям арендаторов не установлен.

Согласно приложению к Положению от 25.12. 2007 для земельного участка, арендованного обществом, процент (значение ПК) установлен в размере 10%. Размер арендной платы для заявителя на 2008 г. определен в соответствии с Положением от 25.12.2007.

Положение от 25.12.2007 заявителем не оспорено, в установленном порядке недействующим не признано и не отменено.

Установленные Положением от 15.02.2008 коэффициенты К1 и К2 предусмотрены Положением от 25.12.2007 и использованы при расчете арендной платы для заявителя в значениях 1 и 0,5. В случае неустановления Советом указанных коэффициентов размер арендной платы на 2008 г. составил бы для заявителя 10% от кадастровой стоимости участка или 1278047,9 руб., то есть в два раза больше указанного в направленном обществу уведомлении.

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 290

21.05.2008 Советом принято решение № 10/05-206 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 15.02.2008 № 8/02-155 «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», которым изменено значение коэффициента К2 для соответствующих категорий арендаторов.

В соответствии с решением Совета от 21.05.2008, которое подлежит применению при расчете арендной платы на 2008 г. с 1 января 2008 г., значения коэффициентов К1 и К2 для заявителя составили 1 и 0,3, а размер арендной платы на 2008 г. — 383414,4 руб.

Таким образом, применение при расчете арендной платы за земельный участок в соответствии с Положением от 25.12.2007 коэффициентов, предусмотренных Положением от 15.02.2008, уменьшило для общества размер арендной платы на 2008 г. в 3,33 раза по сравнению с тем случаем, если бы Советом не было принято оспариваемое решение.

При таких обстоятельствах, поскольку арендованный обществом земельный участок в муниципальной собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар» не находится, а размер арендной платы в отношении него надлежит определять в соответствии с Положением от 25.12.2007, суд считает, что решением Совета от 15.02. 2008 в оспариваемой обществом части права и законные интересы заявителя не нарушаются, так как принятие Советом указанного решения само по себе увеличения арендной платы для заявителя не повлекло.

По сравнению с договором от 22.02.2005 размер арендной платы для заявителя в расчете на год увеличился на 19 616 руб., что объясняется установлением размера арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка, определенной приказом Минприроды РК от 29.12.2007 № 705, и увеличением кадастровой стоимости земельного участка в 2008 г. по сравнению с 2007 г.

Из представленных Управлением расчетов видно, что кадастровая стоимость земельных участков под промышленными объектами увеличилась в 2008 г. по сравнению с 2007 г. в 2,5 раза, а арендная плата за указанные земельные участки составляла в 2007 г. 3,3% к их кадастровой стоимости. Определенный для заявителя размер арендной платы на 2008 г. с учетом внесенных 21.05. 2008 изменений в Положение от 15.02.2008 составляет 3% от кадастровой стоимости земельного участка.

При указанных обстоятельствах суд не расценивает данное повышение размера арендной платы как нарушение прав и законных интересов заявителя, учитывая при этом инфляционные процессы, имевшие место в 2005—2007 гг.

Законность и обоснованность постановления Правительства РК от 25. 12.2007 № 314 предметом настоящего судебного разбирательства не являются.

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 291

Довод заявителя о том, что размер арендной платы для общества должен устанавливаться в соответствии с Положением от 15.02. 2008 в силу положений пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, устанавливающих, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, является неосновательным.

Пунктом 10 статьи 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ прямо предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации вне зависимости от того, где такие земельные участки расположены.

Статьей 3 Закона РК от 28.06.2005 № 59-РЗ «О регулировании некоторых вопросов в области земельных отношений» предусмотрено, что к полномочиям Правительства Республики Коми в области земельных отношений относится установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Каких-либо изъятий в части определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в г. Сыктывкаре, являющемся административным центром (столицей) Республики Коми, и перераспределения соответствующих полномочий Закон РК от 28.06. 2005 № 59-РЗ не содержит.

В силу положений пункта 19 статьи 33 Устава муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Совет полномочиями по установлению порядка определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не наделен.

Из оспариваемого решения Совета следует, что оно принято только в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Сыктывкар», к которым арендованный обществом участок не относится.

В силу статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявитель мог оспорить нормативный акт только в части, касающейся его прав и законных интересов (определение ВАС РФ от 16.04.2007 № 3365/07).

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 292

По этой же причине не может быть принят во внимание судом довод общества, что оспариваемым решением ставятся в неравное положение арендаторы, переоформившие право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды до 1 января 2008 г., по сравнению с теми, кто осуществил переоформление прав после 1 января 2008 г., так как доказательств того, что земельный участок находился на праве постоянного (бессрочного) пользования, общество суду не представило, а материалы дела сведений об этом не содержат.

Пункты 3 и 6 решения Совета от 15.02.2008 № 8/02-155, регулирующие правоотношения по определению размера арендной платы при переоформлении прав и устанавливающие начало действия Положения..., заявителем не оспариваются.

Исходя из существа заявленных обществом требований, суд приходит к выводу, что прав и законных интересов заявителя касается только установление Положением от 15.02.2008 размеров коэффициентов К1 и К2.

Каких-либо доводов относительно обоснованности установленных размеров коэффициентов К1 и К2 заявитель не приводит. 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 основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка.

Суд считает, что данная правовая позиция подлежит применению и при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

Ответчик и третье лицо в обоснование порядка определения размера арендной платы за пользование земельными участками, предусмотренного Положением от 15.02. 2008, представили материалы, обосновывающие утвержденные коэффициенты К1 и К2, учитывающие особые условия использования земельного участка (зеленые зоны, зоны санитарной охраны и т.д.) и категорию арендаторов, из которых следует, что Управлением были просчитаны оптимальные значения коэффициентов, обеспечивающие соответствующую долю доходной части бюджета и отвечающие возможностям арендаторов.

Каких-либо доводов в отношении представленных материалов заявитель не привел.

Сопоставление сведений о размере арендной платы, подлежащей уплате заявителем за год в соответствии с договором от 22.02.2005 и за 2008 г., подтверж-

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 293

дает, что применение указанных коэффициентов обеспечивает соблюдение баланса частных и публичных интересов при определении размера арендной платы.

Установление Советом коэффициентов К1 и К2 не противоречит положениям части 4 статьи 22 и статьи 65 Земельного кодекса РФ, а также правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.05.2004 № 209-О.

Отсутствие указанных коэффициентов в данном конкретном случае означало бы для заявителя необходимость уплаты арендной платы за земельный участок в расчете на год в размере 10% от кадастровой стоимости, что значительно выше установленного для него.

Оспаривая решение Совета, общество указывает, что оно принято в нарушение части 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ, утверждая, что в соответствии с названной нормой размер арендной платы на год устанавливается в пределах двух процентов стоимости арендуемых земельных участков.

Пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ внесены изменения в статью 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в ред. Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ) юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2010 г. в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2013 г. по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, — в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи.

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 294

При этом размер арендной платы на год устанавливается в пределах:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте (пункт 2 статьи 3).

Указанный довод заявителя судом во внимание не принимается, поскольку к категории арендаторов, указанной выше, общество не относится, а размер арендной платы на 2008 г. обществу был установлен не в соответствии с Положением от 15.02.2008, а в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства РК от 25.12.2007 № 314.

Суд приходит к выводу, что пункт 1 решения Совета от 15.02.2008 № 8/02-155 соответствует статьям 22, 65 Земельного кодекса РФ, статье 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», прав и законных интересов заявителя не нарушает, препятствий для осуществления предпринимательской деятельности для него не создает.

При таких обстоятельствах в удовлетворении требований заявителя надлежит отказать.

Руководствуясь статьями 167—170,176, 194—195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявленных требований отказать. Решение может быть обжаловано в кассационном порядке.

Председательствующий В.Н. Полицинский
Судьи С.К. Елькин, Д.А. Кирьянов

Loaded: 25-04-2024 PMt 13:00:15