



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иваново

Дело № А17-1186/2010

08 июня 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена 01 июня 2010 года. Полный текст решения изготовлен 08 июня 2010 года.

Арбитражный суд Ивановской области в составе председательствующего судьи Герасимова В.Д., судей Голикова С.Н. и Пластовой Г.П., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Земцовой С.А., рассмотрев в судебном заседании дело, возбужденное по заявлению индивидуального предпринимателя Моховой Зинаиды Алексеевны о признании недействующим решения Муниципального городского Совета городского округа Тейково Ивановской области № 126 от 30.10.2009г. в части пунктов 1,2,3,4 «Об утверждении базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково»,

при участии представителей:

от заявителя – Мохова А.Н., (доверенность от 12.03.2010г.), Молчановой С.Н., (допущена по устному ходатайству уполномоченного представителя заявителя по доверенности);

от заинтересованного лица – Грибовой О.В., (доверенность от 07.05.2010г. №24),

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением к Муниципальному городскому Совету городского округа Тейково Ивановской области о признании недействующим решения № 126 от 30.10.2009г. в части пунктов 1,2,3,4 «Об утверждении базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково» обратилась индивидуальный предприниматель Моховой З.А.

В качестве оснований необходимости удовлетворения заявленных требований приведены следующие доводы.

Оспариваемым нормативным правовым актом существенно повышена базовая ставка арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково, что нарушает требования пункта 5.3 статьи 5 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденного решением городского Совета муниципального городского округа Тейково от 06.04.2007г. (в редакции от 17.07.2009г. №91). Указанная норма связывает возможность повышения базовой ставки арендной платы с экономической ситуацией в муниципальном образовании городского округ Тейково. Заявитель, ссылаясь на статью 10 Гражданского кодекса РФ, полагает, что принимая оспариваемое решение, Совет злоупотребил своим правом на

установление размера данного вида платы. Данное нарушение привело к нарушению прав предпринимателя, поскольку он является арендатором муниципального недвижимого имущества на основании долгосрочного договора аренды от 01.07.2005г.

Кроме того, заявитель, ссылаясь на положения статей 15 и 16 Федерального закона «О защите конкуренции» полагает, что принятие оспариваемого решения привело к незаконному ограничению конкуренции среди субъектов малого и среднего предпринимательства муниципального образования, поскольку ввиду существенного повышения арендной платы они не имеют возможности продолжения данных арендных отношений и находятся в неравном положении с аналогичными субъектами других муниципальных образований, в которых размер базовой ставки ниже.

По мнению предпринимателя Моховой З.А. решение № 126 от 30.10.2009г так же противоречит статье 4 Указа губернатора Ивановской области от 03.12.2001 г «Об утверждении ставок арендной платы за пользование государственным имуществом Ивановской области». Вышеназванный нормативный акт рекомендовал органам местного самоуправления городов и районов области использовать установленный данным актом порядок установления арендной платы при сдаче в аренду муниципальной собственности.

Муниципальный городской Совет городского округа Тейково Ивановской области возражал против удовлетворения требований, обосновывая тем, что оспариваемое решение принято в соответствии с компетенцией и порядком, установленными статьей 51 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», пунктом 21 частью 2 статьи 23 Устава городского округа Тейково, утвержденного решением от 28.02.2006г. №29, пунктом 5.6 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Тейково, утвержденного решением Совета от 06.04.2007г. №25. Перед принятием оспариваемого решения в муниципальном образовании проведен мониторинг ставок арендной платы на нежилые помещения, сдаваемые в аренду находящегося в федеральной и частной собственности, а также анализ действующих правовых актов, устанавливающих ставки арендной платы в Ивановской области и в муниципальных образованиях Ивановской области. Данный мониторинг показал, что в городских округах Ивановской области сопоставимых с городским округом Тейково, базовая ставка арендной платы за пользование муниципальным имуществом была выше уже в предыдущие годы. Также размер арендной платы за пользование частным недвижимым имуществом в городском округе Тейково значительно выше, чем установленная оспариваемым решением. В связи с вышеизложенным Совет полагает, что при принятии оспариваемого решения №126 от 30.10.2009г. им была учтена экономическая ситуация в городском округе Тейково.

Заявление индивидуального предпринимателя Моховой З.А. рассмотрено Арбитражным судом Ивановской области в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 191-196 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Из материалов дела следует, что 01.07.2005г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Тейково, представителем собственника имущества, МУП «Торгдом» арендодателем и индивидуальным предпринимателем Моховой З.А.,

выступающим арендатором, был заключен договор аренды недвижимого имущества № 58 (с последующим изменением соглашением от 01.01.2009г.) на часть здания расположенного по адресу г. Тейково пл. Ленина, д.3 сроком до 30.06.2030г.

30.10.2009г. Муниципальным городским Советом городского округа Тейково Ивановской области принято решение № 126 «Об утверждении базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково». Данным решением с 01.01.2010 г. была утверждена базовая ставка арендной платы ставка при сдаче в аренду нежилых зданий встроенных нежилых помещений, относящихся к муниципальной собственности г. о. Тейково в размере 1500 руб. за 1 кв.м. в год. Этим же решением была отменена ранее действующая базовая ставка арендной платы, был утвержден порядок расчета арендной платы и исполнительному органу власти местного самоуправления дано поручение о приведении ранее заключенных договоров аренды муниципального имущества в соответствии с принятым решением.

Решение было опубликовано в «Вестнике органов местного самоуправления городского округа Тейково» №25 от 02.11.2009г. Действие данного решения рассчитано на неоднократное применение, распространяется на неопределенный круг лиц, объединенных единым признаком – нахождением в арендных отношениях на предмет пользования муниципальным имуществом городского округа Тейково и регулирует порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, что позволяет отнести данный акт к категории нормативных правовых.

Считая вышеназванный нормативный правовой акт в части установления размера базовой ставки арендной платы, а также в части обязанности привести в соответствии с ним заключенные ранее договора аренды, незаконным и противоречащим положениям пункта 5.3 статьи 5 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденного решением муниципального городского округа Тейково от 06.04.2007г. (в редакции от 17.07.2009г. №91), индивидуальный предприниматель Мохова З.А. обратилась в Арбитражный суд Ивановской области в порядке статей 191-192 Арбитражного процессуального кодекса РФ с заявлением о признании нормативного акта частично недействующим.

Рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы, заслушав представителей сторон арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости отказа в удовлетворении заявленных требований исходя из следующих обстоятельств.

В соответствии с частью 2 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса РФ 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.

В рассматриваемом случае оспариваемый акт носит экономический характер. Возможность оспаривания нормативного акта принятого представительным органом местного самоуправления путем подачи заявления в арбитражный суд предоставлена заинтересованному лицу статьями 48 и 78 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с частью 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса 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 нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших его.

Полномочия органов местного самоуправления в области распоряжения муниципальным имуществом регламентируются Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Пунктом 21 частью 2 статьи 23 Устава городского округа Тейково, утвержденного решением от 28.02.2006г. № 29 к компетенции Совета отнесено установление порядка сдачи в аренду нежилых зданий и помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тейково, утверждение методики расчетов арендной платы и базовой ставки арендной платы. Указанное свидетельствует, что оспариваемый нормативный правовой акт принят в пределах компетенции Совета предоставленной ему действующим законодательством.

Оспариваемое решение в установленном порядке опубликовано и имеет юридическую силу.

Пунктом 5.3 статьи 5 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденного решением муниципального городского Совета городского округа Тейково от 06.04.2007г. № 25 (в редакции от 17.07.2009г. №91) предусматривалось, что размер арендной платы устанавливается исходя из экономической ситуации в муниципальном образовании. Однако критерии оценки данной ситуации в указанном акте не устанавливались.

На момент рассмотрения настоящего заявления данный нормативный акт утратил силу в связи с принятием муниципальным горсоветом городского округа Тейково 27.11.2009 решения №140 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду или безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности г.о. Тейково», в котором также предусмотрена аналогичная норма о необходимости учета экономической ситуации в округе и не установлены критерии ее оценки.

Принятию оспариваемого акта предшествовала работа в виде мониторинга арендных отношений как в городском округе Тейково, так и в иных городских округах Ивановской области. Так согласно представленных в материалы дела документов базовая ставка арендной платы за объекты недвижимости в 2009 г. в г. Тейково составляла 800 руб., Южском районе 2000 руб., в городском округе Кинешма 2025 руб. В отношении объекта федеральной собственности, расположенного на территории г. Тейково и сдаваемого в аренду под магазин, применялась ставка арендной платы исходя из расчета 1413 руб. за кв.м. в год., в отношении объекта находящегося в частной собственности ставка арендной платы составила 3823 руб. за 1 кв.м. в год.

Ссылка заявителя на несоответствие повышения арендной платы уровню инфляции и индексу роста цен не обоснованна, поскольку муниципальными правовыми актами городского округа Тейково применение указанных показателей для расчета базовой ставки арендной платы не предусмотрено.

Данные обстоятельства позволяют суду сделать вывод о том, что оспариваемый нормативный акт является экономически обоснованным и не противоречащим требованиям пункта 5.3 статьи 5 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденного решением муниципального городского Совета городского округа Тейково от 06.04.2007г. № 25 .

Суд также не усматривает несоответствия оспариваемого решения нормам статей 15 и 16 Федеральному закону от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ устанавливает для органов местного самоуправления запрет на :

1) введение ограничений в отношении создания хозяйствующих субъектов в какой-либо сфере деятельности, а также установление запретов или введение ограничений в отношении осуществления отдельных видов деятельности или производства определенных видов товаров;

2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам;

3) установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров;

4) дачу хозяйствующим субъектам указаний о первоочередных поставках товаров для определенной категории покупателей (заказчиков) или о заключении в приоритетном порядке договоров;

5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары;

6) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке;

7) предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона.

В силу действия части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ обязанность доказывания обстоятельств на которые ссылается заинтересованное лицо возлагается на данное лицо. Доказательств, свидетельствующих о том, что оспариваемый акт может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции заявителем не представлено.

Заявитель вправе расторгнуть договор аренды, не согласившись с новым размером арендной платы и заключить иной договор аренды в отношении имущества, не находящегося в муниципальной собственности. Доводы заявителя о том, что ввиду существенного повышения арендной платы субъекты малого и среднего предпринимательства не имеют возможности продолжения данных арендных отношений и находятся в неравном положении с аналогичными субъектами других муниципальных образований, в которых размер базовой ставки ниже, несостоятельны в силу того, что действующим законодательством

не установлены единые требования, предъявляемые к установлению размера арендной платы представительными органами местного самоуправления.

Судом не усматривается несоответствие оспариваемого нормативного акта и положениям статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

Указом Губернатора Ивановской области от 03.12.2001 г. N 280-уг с 01.01.2008 г. утверждена базовая тарифная ставка арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений, находящихся в государственной собственности Ивановской области, в размере 1000 (одна тысяча) рублей за 1 квадратный метр в год. Пунктом 4 Указа органам местного самоуправления городов и районов области было рекомендовано использовать данный порядок установления арендной платы при сдаче в аренду муниципальной собственности. Указ Губернатора Ивановской области от 03.12.2001 г. N 280-уг в части использования определенного порядка установления арендной платы при сдаче в аренду муниципальной собственности носит рекомендательный характер и его неприменение в отношении муниципального имущества не может рассматриваться в качестве нарушения норм действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, суд не усматривает оснований для признания недействующим решения Муниципального городского Совета городского округа Тейково Ивановской области №126 от 30.10.2009г. в части пунктов 1,2,3,4 «Об утверждении базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково».

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы по делу отнести на индивидуального предпринимателя Мохову З.А.

Руководствуясь статьями 110, 153-176, 194-195 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. В удовлетворении заявления индивидуального предпринимателя Моховой Зинаиды Алексеевны о признании недействующим решения Муниципального городского Совета городского округа Тейково Ивановской области № 126 от 30.10.2009г. в части пунктов 1,2,3,4 «Об утверждении базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тейково», отказать.

2. Судебные расходы по делу отнести на индивидуального предпринимателя Мохову З.А.

3. Настоящее решение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

Председательствующий

В.Д. Герасимов

Судьи

С.Н.Голиков

Г.П. Пластова