

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-3548/08-С1

22 мая 2008 г.

Дело № А47-484/08

Екатеринбург

Федеральный арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Лукьянова В.А.,
судей Василенко С.Н., Черкезова Е.О.,

рассмотрел в судебном заседании жалобу Оренбургского городского Совета (далее – городской Совет) на решение Арбитражного суда Оренбургской области от 14.04.2008 по делу № А47-484/08.

Представители лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

Заместитель прокурора Оренбургской области (далее – прокурор) обратился в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением о признании недействующим п. 9 Методики расчета арендной платы за нежилые муниципальные объекты, в которых населению оказываются банные услуги по регулируемым тарифам» (далее – Методика расчета арендной платы), утвержденной постановлением городского Совета от 29.11.2005 № 248 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за нежилые муниципальные объекты, в которых населению оказываются банные услуги по регулируемым тарифам».

Решением суда от 14.03.2008 (резолютивная часть от 12.03.2008; судьи Книгина Л.Н., Говырина Н.И., Цыпкина Е.Г.) заявленные требования удовлетворены.

В жалобе, поданной в Федеральный арбитражный суд Уральского округа, городской Совет просит указанный судебный акт отменить, ссылаясь на неправильное применение судом положений ст. 161 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Как следует из материалов дела, постановлением городского Совета от 29.11.2005 № 248 утверждена Методика расчета арендной платы.

Полагая, что городской Совет неправоммерно включил в п. 9 Методики расчета арендной платы обязанность арендодателя за свой счет производить капитальный ремонт арендуемых помещений без последующей компенсации, поскольку это противоречит п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушает права и законные интересы неопределенного круга юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, прокурор обратился в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Арбитражный суд

05 ИЮН 2008

Оренбургской области

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что при принятии Методики расчета арендной платы представительный орган местного самоуправления вышел за пределы своей компетенции, а также из того, что оспариваемый пункт Методики расчета арендной платы противоречит п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выводы суда являются правильными, соответствуют материалам делам и действующему законодательству.

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

На основании ч. 4 ст. 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 силу ст. 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится исключительно в ведении Российской Федерации, поэтому органы местного самоуправления не вправе принимать нормативные правовые акты, противоречащие нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 ст. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Гражданское законодательство состоит из данного Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в п. 1 и 2 ст. 2 названного Кодекса. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать данному Кодексу (п. 2 ст. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 6, 28, 29 Федерального закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью находятся в ведении муниципальных образований. Органы местного самоуправления управляют муниципальной собственностью, вправе передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, сдавать их в аренду. Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления по

вопросам своего ведения принимают (издают) правовые акты (ст. 19 названного Закона). Наименование и виды правовых актов органов местного самоуправления определяются уставом муниципального образования в соответствии с законами субъектов Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 46 Устава города Оренбурга, утвержденного постановлением городского Совета от 27.04.2006 № 44 (с последующими изменениями и дополнениями), городской Совет в пределах своих полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и данным Уставом, принимает решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории города Оренбурга, а также по вопросам организации деятельности Совета.

В силу указанного оспариваемая Методика расчета арендной платы является нормативным актом, устанавливающим правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанным на неоднократное применение, поэтому она, в соответствии со ст. 71 Конституции Российской Федерации, не должна содержать положений, противоречащих нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующим договор аренды, а также общим принципам гражданского законодательства.

Исходя из этого орган местного самоуправления не вправе принимать нормативные акты, возлагающие на арендаторов муниципального имущества дополнительные обязанности и обременения, не предусмотренные федеральным законом. Такая обязанность в силу принципа свободы договора может быть возложена на арендатора только в связи с достижением соответствующего соглашения при заключении договора.

При таких обстоятельствах суд пришел к обоснованному выводу о том, что оспариваемый п. 9 Методики расчета арендной платы принят представительным органом местного самоуправления (городским Советом) за рамками его компетенции.

Кроме того, из содержания п. 9 Методики расчета арендной платы, утвержденной городским Советом, следует, что любые виды ремонта (текущего, капитального) и содержание арендуемого объекта арендатор производит за счет собственных средств. Также п. 9 Методики расчета арендной платы исключается право арендатора на зачет расходов, связанных с капитальным ремонтом помещения, в счет арендной платы как в период действия договора аренды, так и после его окончания.

Таким образом, указанным нормативно-правовым актом исключается заключение договора аренды муниципального имущества на иных условиях.

Вместе с тем п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса определено, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Согласно ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

97

С учетом изложенного принуждение арендатора путем принятия органом местного самоуправления нормативного акта возлагать на себя обязанности, которые могут быть возложены на сторону только по соглашению сторон, обоснованно признано судом неправомерным.

Методика расчета арендной платы, утвержденная городским Советом, не может содержать нормы, которыми обязанность по проведению капитального ремонта переданного в аренду имущества возлагается на арендатора, а также которыми исключается право арендатора на зачет расходов, связанных с капитальным ремонтом помещения, в счет арендной платы.

Подобные условия могут быть оговорены непосредственно в договоре аренды.

Поэтому указанные нормы как не соответствующие положениям ст. 421, 616 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушающие права арендаторов обоснованно признаны судом недействующими.

С учетом изложенного суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта и удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Оренбургской области от 14.04.2008 по делу № А47-484/08 оставить без изменения, кассационную жалобу Оренбургского городского Совета - без удовлетворения.

Председательствующий

В.А. Лукьянов

Судьи

С.Н. Василенко

Е.О. Черкезов

Копия верна
Арбитражный суд Оренбургской области
Специалист <i>Ирина Бочарова</i>
Кол-во листов <i>2</i>
Дата удостоверения <i>18.04.08</i>

