



Арбитражный суд Республики Коми
г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, д. 49 «а»
<http://komi.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар
«23» июня 2010 года

Дело № А29-2552/2010

Резолютивная часть решения объявлена 18 июня 2010 года.
Полный текст решения изготовлен 23 июня 2010 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе:
председательствующего судьи: Галаевой Т.И., _____
судей Василевской Ж.А., Тарасова Д.А., _____
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Сукрушевой Е.В., _____
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению первого заместите-
ля Прокурора Республики Коми _____
к Совету муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»
Третье лицо на стороне заявителя: Управление Федеральной антимонопольной
службы по Республике Коми _____
о признании не соответствующими федеральному законодательству и не
действующими абзаца 6 пункта 2 раздела I, абзаца 10 раздела III Приложения № 1,
абзаца 8 Приложения № 2 решения Совета муниципального образования
муниципального района «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № XXIII-260 «Об
утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование
муниципальным имуществом муниципального образования муниципального
района «Усть-Куломский» и установление величины базовой стоимости
строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории
муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», _____
при участии в заседании:
от Прокуратуры РК: Загидулина Л.В., Проскурова В.Н., _____
от Совета МО МР «Усть-Куломский»: Касева Е.Н., _____
от Управления ФАС по РК: Васильев А.В., _____
установил:

Первый заместитель Прокурора Республики Коми обратился в Арбит-
ражный суд Республики Коми с заявлением о признании не соответствующим
федеральному законодательству и не действующим абзац 6 пункта 2 раздела I,
абзац 10 раздела III Приложения № 1, абзац 8 Приложения № 2 решения Совета
муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» от 07
июля 2009 года № XXIII-260 «Об утверждении форм расчета величины годовой

арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

Ответчик, - Совет муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» (далее - Совет МО МР «Усть-Куломский») в отзыве от 17 мая 2010 года № 02-24/36 пояснил, что нормативные правовые акты о порядке расчетов арендной платы за пользование муниципальным имуществом принимаются в Усть-Куломском районе с 2003 года на основании Постановления Правительства Республики Коми от 06 декабря 2002 года № 200 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Коми и установлении величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра помещения в городах и районах Республики Коми», а изменение формы расчета арендной платы приведет к снижению доходной части муниципального бюджета.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми поддержало доводы заявителя, изложив свою позицию в пояснениях по делу от 15 июня 2010 года № 05-06/2479.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 15 июня 2010 года до 14 часов 30 минут 18 июня 2010 года.

В порядке пункта 2 части 2 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) произведена замена судьи Шипиловой Э.В. ввиду её временной нетрудоспособности и судьи Полицинского В.Н. (нахождение судьи в отпуске). Рассмотрение данного дела было начато сначала.

Заявлением от 18 июня 2010 года № 38-3-22-10 И.о. Прокурора Республики Коми в порядке статьи 49 АПК РФ уточнил заявленные требования и просит признать несоответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса РФ и недействующим абзац 6 пункта 2 раздела I Приложения № 1 решения Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № XXIII-260 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» (далее – решение от 07 июля 2009 года № XXIII-260).

Предмет заявленных требований изменен в связи с тем, что на основании пункта 3 решения Совета МР «Усть-Куломский» от 10 июня 2010 года № XXIX-322 из обжалуемого нормативного правового акта были исключены нормы абзаца 10 раздела III Приложения № 1 и абзаца 8 Приложения № 2 решения от 07 июля 2009 года № XXIII-260.

Поскольку на основании пункта 3 решения Совета МР «Усть-Куломский» от 10 июня 2010 года № XXIX-322 указанные оспариваемые положения были исключены из обжалуемого нормативного акта и по сообщению лиц, участвующих в деле, фактически не применялись в период действия обжалуемого нормативного правового акта, арбитражный суд прекращает производство по делу в этой части согласно пункту 1 части 1 статьи 150 АПК РФ,

исходя из разъяснений, изложенных в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 13 августа 2004 года № 80 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов».

Таким образом, судом рассматриваются требования И.о. Прокурора Республики Коми, уточненные письмом от 18 июня 2010 года № 38-3-22-10.

Заслушав представителей обеих сторон, арбитражный суд установил следующее.

Решением Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № ХХШ-260 утверждены: 1) Форма расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»; 2) Форма расчета величины годовой арендной платы за пользование движимым имуществом и объектами производственного назначения, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

В соответствии с утвержденной Formой расчета величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО МР «Усть-Куломский» (далее - Форма расчета), величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле: $A_p = S \times (C_c \times K_{из} \times K_t \times K_z \times K_{нж} \times K_m \times K_{ип})$; 10, где:

A_p - величина годовой арендной платы (руб.);

S - общая площадь здания (нежилого помещения), сдаваемого в аренду (кв. м), при аренде всего здания $S =$ общей площади здания согласно техническому паспорту БТИ;

при аренде части здания $S = П \times k$, где:

$П$ - полезная площадь занимаемого помещения,

k - коэффициент использования вспомогательных помещений в здании, равный 1,4.

C_c - величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в городе, районе (руб.).

Таким образом, абзацем 6 пункта 2 раздела I Formы расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности МО МР «Усть-Куломский», предусмотрено применение при расчете годовой арендной платы за пользование частью здания, сооружения коэффициента использования вспомогательных помещений в здании (сооружении) (k) к полезной площади занимаемого помещения, равного 1,4.

В соответствии с пунктами 3, 7 статьи 9 Устава МО МР «Усть-Куломский» от 30 июня 2005 года в редакции решения Совета МО МР «Усть-Куломский» от 08 ноября 2006 года, решение Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № ХХШ-260 с приложениями было опубликовано в районной газете «Парма гор» от 18 июля 2009 года № 84.

Решением от 10 июня 2010 года № ХХIX-322 «О внесении изменений в решение Совета муниципального района «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № ХХШ-260 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования

муниципального района «Усть-Куломский» положение, предусматривающее в Форме расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» коэффициента использования вспомогательных помещений, используемого при расчете общей площади сдаваемых в аренду муниципальных зданий (нежилых помещений), исключено.

Данное решение Совета МР «Усть-Куломский» обнародовано на информационном стенде администрации МР «Усть-Куломский» 15 июня 2010 года и вступило в законную силу с указанной даты.

Полагая, что абзац 6 пункта 2 раздела I Приложения № 1 решения Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № XXIII-260 не соответствует Конституции Российской Федерации, статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса РФ, федеральному законодательству и нарушает права неопределенного круга субъектов предпринимательства, выступающих арендаторами имущества МО МР «Усть-Куломский» Первый заместитель Прокурора Республики Коми обратился в арбитражный суд.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению, исходя из нижеследующего.

В соответствии с положениями статей 12, 130, 131 Конституции Российской Федерации, нормами Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ) местное самоуправление есть самостоятельная и под свою ответственность деятельность населения по решению, в частности, через свои, не входящие в систему органов государственной власти, органы вопросов местного значения.

Согласно статьям 15, 76 Конституции РФ, статьям 1, 7, 34 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ органы и должностные лица местного самоуправления только по вопросам своего ведения и в пределах полномочий принимают (издают) муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить федеральным законам.

Пункт 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ вопросы определения порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности относит к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

В соответствии с утвержденной Советом МО МР «Усть-Куломский» Формой расчета размер годовой арендной платы Ап рассчитывается по формуле, в которой в качестве одной из составляющих при ее расчете учитывается общая площадь сдаваемого в аренду объекта недвижимого имущества S , определяемая по техническому паспорту объекта с учетом коэффициента использования вспомогательных помещений $k = 1,4$ (пункт 1.2).

Применение коэффициента использования вспомогательных помещений $k = 1,4$ при исчислении размера арендной платы противоречит нормам гражданского законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы

в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ).

Пунктом 3 статьи 607 ГК РФ определено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды; при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным со сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Соответственно, объектом аренды должно быть имущество, фактически передаваемое во временное владение и пользование.

Указание же в пункте 2 раздела I Формы расчета на то, что под общей площадью сдаваемого в аренду имущества (части здания) понимается площадь, определяемая исходя из полезной площади занимаемого помещения с учетом коэффициента использования вспомогательных помещений, означает увеличение площади объекта аренды на площадь части вспомогательных помещений, которая реально арендатору не передается во временное пользование и находится в общем пользовании всех арендаторов.

Статья 614 ГК РФ устанавливает обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно, и иных видов оплаты.

Согласно пункту 3 статьи 654 ГК РФ в случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

Установление в рассматриваемой ситуации коэффициента использования вспомогательных помещений фактически ведет к необоснованному увеличению площади арендованного имущества и, соответственно, к увеличению арендной платы, что нарушает права арендатора.

При этом установление коэффициента использования вспомогательных помещений ($k = 1,4$) нормами ГК РФ не предусмотрено, в связи с чем нарушаются права и законные интересы хозяйствующих субъектов сфере экономической деятельности.

Следовательно, применение коэффициента использования вспомогательных помещений ($k = 1,4$) при исчислении размера арендной платы противоречит нормам гражданского законодательства и ставит в неравные условия лиц, арендующих муниципальное имущество, и государственных и муниципальных унитарных предприятий при расчете величины арендной платы за муниципальное имущество в части установленного размера арендной платы.

С учетом изложенного выше абзац 6 пункта 2 раздела I Приложения № 1 решения Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № XXIII-260 «Об утверждении форм расчета ...», следует признать не соответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и не действующим.

Руководствуясь статьями 110, 112, пунктом 1 части 1 статьи 150, статьями 151, 167-170, 194, 195 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Заявленные требования удовлетворить.
2. Признать абзац 6 пункта 2 раздела I Приложения № 1 решения Совета МО МР «Усть-Куломский» от 07 июля 2009 года № XXIII-260 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» не соответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и не действующим.
3. В остальной части производство по делу прекратить.
4. Настоящее решение может быть обжаловано в кассационном порядке.

Председательствующий

Галаева Т.И.

Судьи

Василевская Ж.А.

Тарасов Д.А.