

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

167982, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, 49а

Именем Российской Федерации**Р Е Ш Е Н И Е****Дело № А29–4583/2010**

г. Сыктывкар

«27» августа 2010

года

Резолютивная часть решения объявлена 20.08.2010

В полном объеме решение изготовлено 27.08.2010

Арбитражный суд Республики Коми в составе
Председательствующего судьи Махмутова Н.Ш.,
судей Василевской Ж.А., Огородниковой Н.С.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивашовой Е.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Первого заместителя
прокурора Республики Коми
к Совету муниципального образования сельского поселения «Тимшер»
об оспаривании нормативного правового акта,
при участии в заседании:
от заявителя: Елфимова О.С. по удостоверению,
от ответчика: не явились (ходатайство о рассмотрении без участия
представителя),

установил:

В Арбитражный суд Республики Коми обратился первый заместитель прокурора Республики Коми с заявлением о признании абзаца 6 пункта 2 раздела 1 Приложения № 1 решения Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер» от 18.12.2009 №2-15-51 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Тимшер» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования сельского поселения «Тимшер» несоответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации федеральному законодательству и недействующим, а также о признании абзаца 10 раздела 3 Приложения № 1, абзаца 7 Приложения №2

решения Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер» от 18.12.2009 №2-15-51 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Тимшер» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования сельского поселения «Тимшер» несоответствующими части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и недействующими.

Совет муниципального образования сельского поселения «Тимшер» отзывом заявленные требования признал в полном объеме, указав, что в целях устранения выявленных нарушений в решении Совета от 18.12.2009 №2-15-51 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом МО сельского поселения «Тимшер» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории МО сельского поселения «Тимшер» внесены изменения решением Совета сельского поселения «Тимшер» от 15.06.2010 №2-17-62.

В связи с частичным изменением ответчиком оспариваемого нормативного акта решением Совета сельского поселения «Тимшер» от 15.06.2010 №2-17-62, прокурор заявил отказ от заявленных требований в части оспаривания абзаца 10 раздела 3 Приложения № 1, абзаца 7 Приложения №2 решения Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер» от 18.12.2009 №2-15-51. В остальной части прокурор заявленные требования поддержал.

Частичный отказ от заявленных требований судом принят.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер», извещенного о времени и месте его рассмотрения по правилам части 1 статьи 123 АПК РФ.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителя прокуратуры, оценив в совокупности все представленные в дело доказательства, суд пришел к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Решением Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер» от 18 декабря 2009 № 2-15-51 утверждена форма расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Тимшер» и установлена величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования сельского поселения «Тимшер».

Указанный правовой акт является нормативным, поскольку был принят представительным органом муниципального образования, в нем имеются правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, направленные на урегулирование общественных отношений в сфере использования муниципального имущества.

На основании статьи 46 Устава СП «Тимшер», принятого решением Совета СП «Тимшер» от 24.01.2006, в соответствии со справкой Администрации СП «Тимшер» от 16.03.2010 за № 119/02-40, решение Совета МО СП «Тимшер» от 18.12.2009 № 2-15-51 было обнародовано 19.12.2009 путем размещения на информационном стенде администрации СП «Тимшер» и вступило в силу.

В соответствии с разделом I Приложения 1 оспариваемого решения Совета (л.д.14) «Форма расчета величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности СП «Тимшер» (далее – Форма расчета) величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$Ап = S \times (Cс \times Kиз \times Kт \times Kз \times Kнж \times Kм \times Kип): 10,$$

где:

1. Ап - величина годовой арендной платы (руб.);

2. 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.

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

Как видно из абзаца 6 пункт 2 раздела I Приложение 1, при расчете арендной платы за пользование муниципальным имуществом учитывается коэффициент k – коэффициент использования вспомогательных помещений в здании, равный 1,4.

Однако, применение данного коэффициента не соответствует требованиям федерального законодательства и нарушает права неопределенного круга субъектов предпринимательства.

В соответствии со статьями 12, 130, 131 Конституции Российской Федерации, статьей 1 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон №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 1, 7, 34 Федерального закона №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.

В пункте 5 части 10 статьи 35 Федерального закона №131-ФЗ предусмотрено, что вопросы определения порядка управления и распоряжения имуществом,

находящимся в муниципальной собственности, относятся к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 27 Устава СП «Тимшер» определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности устанавливается Советом поселения.

В соответствии с утвержденной Советом СП «Тимшер» Формой расчета размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле, в которой в качестве одной из составляющих при ее расчете учитывается общая площадь сдаваемого в аренду объекта недвижимого имущества, определяемая по техническому паспорту объекта с учетом коэффициента использования вспомогательных помещений (пункт 2 раздела 1 Приложения №1).

В соответствии с частью 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) 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 Кодекса установлено, что 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.

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 (часть 3 статьи 607 Кодекса).

Следовательно, предметом договора аренды должны быть вещи, имущество, реально передаваемые во временное пользование.

Указание же в пункте 2 раздела 1 Формы расчета на то, что под общей площадью сдаваемого в аренду имущества понимается площадь, определяемая по техническому паспорту объекта 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.

Согласно статьям 305, 606 Кодекса лицо (арендатор), которому имущество, передано в аренду, в течение всего действия договора имеет в отношении объекта аренды такие вещные права, как право владения и право пользования (или только

право пользования), подлежащие защите от третьих лиц наряду с правом собственности.

Статья 614 Кодекса 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.

Таким образом, в составе площади передаваемых в аренду помещений должны быть указаны конкретные метры арендуемого имущества, в том числе вспомогательного. Включение в состав общей площади сдаваемого в аренду помещения коэффициента вспомогательных помещений исключает возможность четко установить площадь арендуемого объекта, определить порядок использования вспомогательных помещений в отдельности и в целом, в том числе их границы и площадь.

Предусмотренный абзацем 6 пункта 2 раздела 1 Формы расчета и используемый при расчете общей площади сдаваемых в аренду муниципальных объектов недвижимого имущества коэффициент использования вспомогательных помещений не позволяет конкретно установить объект аренды в виде вспомогательных помещений как индивидуально-определенный отсутствуют наименование имущества, инвентарный номер, назначение, качественные характеристики, адрес, состав расположение и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние.

Согласно пункту 3 статьи 654 Кодекса 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.

Учитывая изложенное, использование в расчетах арендной платы коэффициента величины вспомогательных помещений фактически ведет к необоснованному увеличению площади арендованного имущества и, следовательно, к увеличению арендной платы.

Кроме того, рассматриваемая Форма расчета не содержит норм, определяющих порядок и принципы расчета коэффициента использования вспомогательных помещений, в ней отсутствуют отсылочные нормы, определяющие орган, уполномоченный осуществлять такие расчеты коэффициента использования вспомогательных помещений.

Таким образом, определение размера арендной платы с учетом величины вспомогательных помещений противоречит нормам гражданского законодательства и ведет к необоснованному взиманию с арендаторов арендной платы в большем

размере, чем было бы предусмотрено при определении арендуемого ими недвижимого имущества исходя из его фактической площади и исключении указанного показателя при расчете арендной платы, чем нарушаются права и законные интересы хозяйствующих субъектов сфере предпринимательской деятельности.

При указанных обстоятельствах, суд признает требования прокурора обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь пунктом 4 части 1 статьи 150, статьями 167-170, 176, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Заявление прокурора удовлетворить.

Признать абзац 6 пункта 2 раздела 1 Приложения № 1 решения Совета муниципального образования сельского поселения «Тимшер» от 18.12.2009 №2-15-51 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Тимшер» и установление величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории муниципального образования сельского поселения «Тимшер» несоответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и не действующим.

В остальной части производство по делу прекратить в связи с отказом заявителя от заявленных требований.

Настоящее решение вступает в законную силу немедленно после его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Председательствующий судья

Н.Ш. Махмутов

судья

Ж.А.

Василевская

судья

Н.С.

Огородникова