



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар
«06» мая 2010 года

Дело № А29-9932/2009

Резолютивная часть решения объявлена 04 мая 2010 года.
Полный текст решения изготовлен 06 мая 2010 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе:
председательствующего судьи: Галаевой Т.И., _____
судей Шипиловой Э.В., Полицинского В.Н., _____
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пунеговой Т.И., _____
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Конашенкова Дмитрия Николаевича _____
к Совету муниципального образования городского округа «Ухта» _____
о признании пункта 3.5. раздела II Методики расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества, утвержденной подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 21 декабря 2005 года № 5, не соответствующим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О защите конкуренции» _____
Копия: Прокурору Республики Коми _____
при участии в заседании:
от заявителя: не явился, _____
от Совета МО ГО «Ухта»: не явился, _____
от Прокуратуры РК: Проскурова В.Н., _____
установил:

Индивидуальный предприниматель Конашенков Дмитрий Николаевич обратился в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением к Совету муниципального образования городского округа «Ухта», в котором просит признать пункт 3.5 раздела II Методики расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества, утвержденной подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 21 декабря 2005 года № 5, не соответствующим статьям 606, 607, 614, 615, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Совет МО ГО «Ухта» возражает против удовлетворения заявленных требований, доводы ответчика изложены в отзыве на заявление предпринимателя

от 21 октября 2009 года. По мнению ответчика, в удовлетворении заявленных требований следует отказать, поскольку нормативный акт, отдельное положение которого обжалуется в судебном порядке, был отменен решением Совета МО «Город Ухта» от 06 марта 2008 года № 152.

От ответчика, - Совета МО ГО «Ухта», получено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

В соответствии с частью 5 статьи 52 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации (сокращенно – АПК РФ) определением суда от 28 октября 2009 года удовлетворено ходатайство Заместителя прокурора Республики Коми об участии в деле представителя Прокуратуры Республики Коми.

В отзыве на заявление предпринимателя Первый заместитель прокурора Республики Коми признал требования Конашенкова Д.Н. обоснованными, а доводы Совета МО ГО «Ухта» - несостоятельными (см. дополнительное нормативно-правовое обоснование позиции от 04 мая 2010 года № 38-865-09).

Изучив материалы дела, заслушав представителя Прокуратуры РК, арбитражный суд установил следующее.

Подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» (далее – Совет МОГО «Ухта») от 21 декабря 2005 года № 5 внесены дополнения в раздел II Методики расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества (далее – Методика...), а именно раздел II дополнен пунктом 3.5 следующего содержания:

Пункт 3.5. Коэффициент субаренды (Кс):

$$K_c = 0,5$$

$A_{год}(с) = A(a) + A(с) = (S \times C \times K_m \times K_k \times K_t \times K_d) + (S_{суб.} \times C \times K_m \times K_k \times K_t \times K_d \times K_c)$, где $S_{суб.}$ - площадь, переданная в субаренду.

Указанное выше решение опубликовано в Информационном бюллетене Совета и Администрации МО «Город Ухта» 30 декабря 2005 года № 42 (518), а также в газете «НЭП + С» 30 декабря 2005 года № 5 и вступило в силу.

Полагая, что пункт 3.5 раздела II Методики..., утвержденный подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 21 декабря 2005 года № 5, не соответствует статьям 606, 607, 614, 615, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации (сокращенно – ГК РФ) и части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предприниматель Конашенков Д.Н. 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 пунктом 3.5 раздела II Методики... в случае передачи арендатором в субаренду недвижимого имущества расчет арендной платы $A_{год}(с)$, подлежащей взиманию с арендатора, включает основную арендную плату $A(a)$ и дополнительную плату за субаренду $A(с)$. Последняя рассчитывается по утвержденной формуле исходя из площади, переданной в субаренду, и коэффициента субаренды $Kс = 0,5$.

Применение коэффициента субаренды $Kс = 0,5$ при исчислении размера арендной платы противоречит нормам гражданского законодательства и пункту 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

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).

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.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанном случае, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Установление в рассматриваемой ситуации коэффициента субаренды и, соответственно, дополнительной платы за субаренду нарушает права арендатора, так как в силу пункта 2 статьи 615 ГК РФ у арендатора имеется право сдачи арендованного имущества в субаренду с согласия арендодателя.

При этом взимание с арендатора какой-либо дополнительной платы за сданное в субаренду имущество и установление коэффициента субаренды ($K_c = 0,5$) нормами ГК РФ не предусмотрено, в связи с чем нарушаются права и законные интересы хозяйствующих субъектов сферы экономической деятельности.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Применение коэффициента субаренды $K_c = 0,5$ при исчислении размера арендной платы противоречит нормам гражданского законодательства и пункту 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; пункт 3.5 раздела II Методики..., предусматривающий возможность установления коэффициента субаренды ($K_c = 0,5$), ставит в неравные условия лиц, арендующих муниципальное имущество, и лиц, сдающих его в субаренду (с разрешения собственника), по сравнению с арендаторами, которые не сдают муниципальное имущество в субаренду, в части установленного размера арендной платы.

С учетом изложенного пункт 3.5 раздела II Методики..., утвержденный подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 21 декабря 2005 года № 5, следует признать не соответствующим статьям 614, 615, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и не действующим.

При обращении в арбитражный суд заявитель уплатил государственную пошлину в размере 2 000 руб. 00 коп., тогда как подлежало уплате 100 руб. 00 коп. В связи с этим предпринимателю следует вернуть излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 1 900 руб. 00 коп., а судебные расходы, связанные с уплатой предпринимателем государственной пошлины в размере 100 руб. 00 коп., по правилам статей 110 и 112 АПК РФ - возложить на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167-170, 194, 195 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Заявление индивидуального предпринимателя Конашенкова Дмитрия Николаевича удовлетворить.

2. Пункт 3.5 раздела II Методики расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества муниципального образования городского округа «Ухта», утвержденной подпунктом 3 пункта 1 решения 27-го заседания Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 21 декабря 2005 года № 5, признать не соответствующим статьям 614, 615, 654 Граждан-

ского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и не действующим.

3. Взыскать с Совета муниципального образования городского округа «Ухта» в пользу предпринимателя Конашенкова Дмитрия Николаевича судебные расходы в сумме 100 руб. 00 коп..

Выдать предпринимателю Конашенкову Дмитрию Николаевичу справку на возврат из федерального бюджета излишне уплаченной государственной пошлины в сумме 1 900 руб. 00 коп..

4. Настоящее решение вступает в законную силу немедленно после его принятия (изготовления в полном объеме).

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение месячного срока со дня вступления его в законную силу.

Председательствующий

Галаева Т.И.

Судьи

Шпилова Э.В.

Полицинский В.Н.