



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ**  
ул. Орджоникидзе, д. 49а, г. Сыктывкар, 167982  
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: [info@komi.arbitr.ru](mailto:info@komi.arbitr.ru)

---

**И м е н е м Р о с с и й с к о й Ф е д е р а ц и и**

## **Р Е Ш Е Н И Е**

г. Сыктывкар

06 октября 2010 года

**Дело № А29-5786/2010**

Резолютивная часть решения объявлена 05 октября 2010 года, полный текст решения изготовлен 06 октября 2010 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе председательствующего судьи Полицинского В.Н., судей Галаевой Т.И., Махмутова Н.Ш. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Пунеговой Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению исполняющего обязанности прокурора Республики Коми к Совету муниципального района «Сосногорск» о признании несоответствующим федеральному закону и недействующим муниципального нормативного правового акта, третьей лица: Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее Управление), глава муниципального района «Сосногорск» -руководитель администрации района, при участии в заседании: от третьего лица: Изъюрова Н.А. (Управление, по доверенности), установил:

Исполняющий обязанности прокурора Республики Коми обратился в арбитражный суд с заявлением к Совету муниципального района «Сосногорск» (далее Совет) о признании пунктов 2.8, 2.9 раздела «Методика расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества» Приложения к Положению о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Сосногорск», утвержденному Решением Совета муниципального района «Сосногорск» от 30.03.2010 года № XXVI-323, несоответствующими пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» и недействующими; пункта 2.10 раздела «Методика расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества» Приложения к Положению о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Сосногорск», утвержденному Решением Совета муниципального района «Сосногорск» от 30.03.2010 года № XXVI-323, несоответствующим статьям 606, 607, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и недействующим.

Поскольку решением Верховного суда Республики Коми от 20 июля 2010 года по делу №3-45/2010 признан неправомерным состав депутатов Совета муниципального района «Сосногорск», определением суда от 06 августа 2010 года к участию в деле привлечен глава муниципального района «Сосногорск»-руководитель администрации района.

Прокурор, ответчик и глава муниципального района «Сосногорск»-руководитель администрации района надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

Главой муниципального района «Сосногорск» - руководителем администрации района представлен отзыв на заявление, которым конкретных возражений на требования прокурора не заявлено, но указано, что оспариваемый муниципальный нормативный правовой акт принят Советом в пределах предоставленных ему полномочий; установление пунктом 2.10 Методики при сдаче имущества в аренду двум и более арендаторам арендной платы с применением повышающего коэффициента 1,1 за пользование местами общего пользования (лестничные клетки, коридоры, туалеты) обусловлено высоким износом помещений, вызванным их одновременным использованием несколькими арендаторами.

Управление поддержало требования прокурора.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле.

Изучив материалы дела, заслушав представителя Управления, суд считает, что требования прокурора надлежит удовлетворить.

Решением Совета муниципального района «Сосногорск» (далее – Совет МР «Сосногорск») от 30 марта 2010 года № XXVI-323 утверждено Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Сосногорск» (далее - Положение), составной частью которого является Приложение «Методика расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества» (далее – Методика).

Решение Совета муниципального района «Сосногорск» от 30 марта 2010 года № XXVI-323 опубликовано в «Информационном вестнике Совета и администрации муниципального района «Сосногорск» № 2 (18) апрель 2010 года и вступило в силу в соответствии с п. 3 Решения с 01 апреля 2010 года.

Пунктом 2.8 Методики установлен коэффициент субаренды, равный 0,5.

Пунктом 2.9 Методики предусмотрено, что в случае передачи арендатором в субаренду недвижимого имущества, расчет арендной платы, подлежащей взиманию с арендатора, включает основную арендную плату и дополнительную плату за субаренду. Последняя рассчитывается исходя из площади, переданной в субаренду ( $S_{\text{суб}}$ ) и коэффициента субаренды ( $K_c$ ).

Согласно пункту 2.9 Методики размер арендной платы взимаемой с арендатора при передаче им в субаренду недвижимого имущества определяется по формуле  $A = (S \times (K_t) \times (K_d) \times C) + (S_{\text{суб}} \times (K_t) \times (K_d) \times C \times (K_c))$ , где:

A - размер арендной платы;

S - площадь арендуемого имущества;

$K_t$  - коэффициент территориальности;

$K_d$  - коэффициент вида деятельности;

C - базовая ставка арендной платы;

$S_{\text{суб}}$  - площадь, сдаваемая в субаренду;

$K_c$  – коэффициент субаренды.

Пунктом 2.10 Методики предусмотрено, что при сдаче имущества в аренду двум и более арендаторам расчет арендной платы за пользование местами общего пользования (лестничные клетки, коридоры, туалеты, тамбуры) осуществляется с применением коэффициента 1.1.

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.

Статьей 7 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ установлено, что по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты, принятые

органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования.

Пунктом 16 части 3 статьи 26 Устава муниципального образования муниципального района «Сосногорск» установлено, что к полномочиям Совета района относится, в том числе утверждение методики расчета арендной платы, а также базовой ставки арендной платы для нежилых помещений и порядка распоряжения нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности.

Пунктом 19 статьи 36 этого же Устава установлено, что муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также Конституции Республики Коми, законам, иным нормативным правовым актам Республики Коми, настоящему Уставу.

Оспариваемая Методика утверждена решением Совета от 30 марта 2010 года, опубликована в «Информационном вестнике Совета и администрации муниципального района «Сосногорск», являющимся в соответствии с Решением Совета МО муниципального района "Сосногорск" от 25.02.2009 N XVIII-197 "О периодическом информационном бюллетене Совета и администрации муниципального района "Сосногорск" "Информационный вестник Совета и администрации муниципального района "Сосногорск" официальным периодическим печатным изданием, содержит правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, а поэтому является муниципальным нормативным правовым актом, подлежащим оспариванию в арбитражном суде.

В соответствии со ст.194 АПК 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 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. Арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме. Обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт.

Суд считает, что приведенные выше пункты 2.8 и 2.9 Методики не соответствуют федеральному законодательству, исходя из следующего.

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 дополнительной платы за субаренду и, соответственно, установление коэффициента субаренды 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, создаются препятствия для осуществления ими предпринимательской 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 органам 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).

Пункты 2.8 и 2.9 Методики, предусматривающие установление коэффициента субаренды ( $K_c = 0,5$ ) и взимание с арендатора, сдающего имущество в субаренду, дополнительной платы за субаренду, ставят в неравные условия лиц, арендующих муниципальное имущество и сдающих его в субаренду (с разрешения собственника), по сравнению с арендаторами, не сдающими муниципальное имущество в субаренду в части установленного размера арендной платы, чем нарушены требования части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», а поэтому подлежат признанию несоответствующими ГК РФ и Федеральному закону «О защите конкуренции» и недействующими.

Суд считает, что пункт 2.10 Методики также не соответствует федеральному законодательству, исходя из следующего.

Согласно пункту 2.10 Методики при сдаче имущества в аренду двум и более арендаторам расчет арендной платы за пользование местами общего пользования (лестничные клетки, коридоры, туалеты, тамбуры) осуществляется с применением коэффициента 1.1

В соответствии с пунктом 2.9 Положения договор аренды имущества должен содержать, в том числе, предмет договора с указанием адреса месторасположения и площади имущества.

Из пункта 2.1 Методики видно, что арендная плата за муниципальное недвижимое имущество рассчитывается исходя из ставки арендной платы в размере, принятом Советом за квадратный метр в год общей площади сдаваемого в аренду недвижимого имущества.

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.

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 (пункт 3 статьи 607 ГК РФ).

Следовательно, предметом договора аренды должны быть вещи, имущество и пр., реально передаваемые во временное пользование, а в самом договоре должны быть приведены данные, позволяющие достоверно идентифицировать имущество, передаваемое арендатору в качестве объекта аренды.

Согласно положениям статей 305, 606 ГК РФ 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 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.

В Постановлении от 14.07.2005 N 8-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений Федеральных законов о федеральном бюджете на 2003 год, на 2004 год и на 2005 год и Постановления Правительства Российской Федерации "О порядке исполнения Министерством финансов Российской Федерации судебных актов по искам к казне Российской Федерации на возмещение вреда, причиненного незаконными действиями (бездействием) органов государственной власти либо должностных лиц органов государственной власти" в связи с жалобами граждан Э.Д. Жуховицкого, И.Г. Пойма, А.В. Понятовского, А.Е. Чеславского и ОАО "Хабаровскэнерго" Конституционный Суд РФ указал, что из конституционных принципов правового государства, равенства и справедливости вытекает обращенное к законодателю требование определенности, ясности, недвусмысленности правовой нормы и ее согласованности с системой действующего правового регулирования.

Пункт 2.10 Методики указанным требованиям не отвечает.

Исходя из приведенных выше норм закона, регламентирующих передачу в аренду недвижимого имущества, следует, при заключении договора аренды и расчете арендной платы в соответствии с пунктом 2.1 Положения при определении состава площади передаваемых в аренду помещений должны быть указаны конкретные метры арендуемого имущества, четко установлены параметры и площадь арендуемого объекта.

Ни Положение, ни Методика не определяют порядок использования мест общего пользования в отдельности и в целом, порядок и условия их передачи в аренду арендатору, порядок и принципы расчета арендной платы за пользование местами общего пользования.

При таких обстоятельствах, положения пункта 2.10 Методики в силу их неопределенности допускают взимание арендной платы с арендатора за имущество, которое арендатору во временное пользование фактически не передавалось, что влечет за собой необоснованное увеличение размера арендной платы.

Суд приходит к выводу, что в нарушение требований ч.1 ст.15 Закона «О защите конкуренции» положения пункта 2.10 Методики при аренде одного и того же объекта либо аналогичных объектов необоснованно предоставляют преимущества арендатору, арендующему объект в целом, по сравнению с арендаторами, арендующими части такого объекта, поскольку предполагают взимание с последних арендной платы за пользование местами общего пользования в повышенном размере.

Приведенный довод о том, что использование имущества несколькими арендаторами влечет за собой повышенный износ помещений, суд признает несостоятельным, поскольку доказательств этого суду не представлено, а износ помещений (лестничных клеток, коридоров, туалетов, тамбуров)

зависит не от количества лиц, являющихся непосредственными арендаторами недвижимого имущества, а от вида хозяйственной деятельности, осуществляемого арендаторами, и количества лиц, занятых и участвующих при осуществлении арендатором соответствующего вида хозяйственной деятельности.

При установленных судом обстоятельствах требования прокурора надлежит удовлетворить.

Принимая решение, руководствуясь конституционным принципом единства экономического пространства, суд также учитывает, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Коми от 26.06.2009 года по делу №А29-3652/2009, оставленному без изменений постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07 сентября 2009 года, признаны несоответствующими федеральному законодательству и недействующими аналогичные положения Методики расчета арендной платы за муниципальное имущество МОГО «Ухта», утвержденной решением Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 06 марта 2008 года №153.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176, 194-195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил:

Заявленные и.о. прокурора Республики Коми требования удовлетворить.

Признать пункты 2.8, 2.9 и 2.10 раздела «Методика расчета арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества» (в нумерации, данной в «Информационном вестнике Совета и администрации муниципального района «Сосногорск» №2 (18) апрель 2010 г., подписанного в печать 31.03.2010 г.) Приложения к Положению о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Сосногорск», утвержденного решением Совета муниципального района «Сосногорск» от 30 марта 2010 года №XXVI-323, несоответствующими Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ и Федеральному закону «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года №135-ФЗ и недействующими.

Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в течение месяца со дня вступления в законную силу через Арбитражный суд Республики Коми.

Судьи

В.Н. Полицинский

Т.И. Галаева

Н.Ш. Махмутов.