



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. им. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, Волгоград, 400005

<http://volgograd.arbitr.ru> e-mail: info@volgograd.arbitr.ru телефон: (8442) 23-00-78 факс: (8442) 24-04-60

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Дело № А12-16233/2010

07 декабря 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 декабря 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 07 декабря 2012 года.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе: председательствующего судьи Масловой И.И., судей Романова С.П., Кулик И.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Балахниной Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Современный дом» (ОГРН 1053461013451, ИНН 3448033798) к Правительству Волгоградской области о признании недействующим нормативного правового акта в части с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованных лиц: Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда, Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда, Прокуратуры Волгоградской области

в судебном заседании приняли участие:

от заявителя - Смирнова М.В., представитель по доверенности от 11.01.2012 (после перерыва – Белоножкин А.Ю., представитель по доверенности от 10.11.2012);

от Правительства Волгоградской области – Сорокин Д.С., представитель по доверенности от 16.04.2012 № 33;

от Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда – не явился, извещен (после перерыва – Пиккуль Д.А., представитель по доверенности от 13.11.2012 № 29171);

от Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда – не явился, извещен (после перерыва – Дроздов А.Ю., представитель по доверенности от 21.11.2012 № Д-18/12);

от Прокуратуры Волгоградской области – Маланина Н.А., удостоверение ТО № 112134 от 16.12.2011

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Современный дом» (далее – ООО «Современный дом», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о признании недействующим постановления главы администрации Волгоградской области от 06.12.2007 № 2033 (далее – постановление № 2033) «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» (далее – Порядок расчета арендной платы) в части установления для объектов спортивного и рекреационного назначения вида использования земельных участков – «земли учреждений и организаций народного образования».

В качестве способа восстановления нарушенного права заявитель просит исключить земельные участки под объектами спортивного и рекреационного назначения из вида использования «земли учреждений и организаций народного образования» (пункт 15 приложения 2 к Порядку расчета арендной платы) и включить их в вид использования «земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения».

Заявитель считает, что оспариваемое постановление в части установления для объектов спортивного и рекреационного назначения вида использования земельных участков – «земли учреждений и организаций народного образования» не соответствует статье 98 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 03.09.2010 производство по делу прекращено в связи с тем, что рассмотрение данного дела не отнесено к компетенции арбитражного суда.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.11.2010 определение от 03.09.2010 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При повторном рассмотрении дела определением Арбитражного суда Волгоградской области от 15.02.2011 производство по делу прекращено по тем же основаниям.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 06.05.2011 определение от 15.02.2011 оставил без изменения.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 10034/11 определение Арбитражного суда Волгоградской области от 15.02.2011 по делу № А12-16233/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа

от 06.05.2011 по тому же делу отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 26.06.2012 производство по делу прекращено.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.08.2012 определение от 26.06.2012 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела заявитель предъявленные требования поддержал, указал, что оспариваемый нормативный правовой акт нарушает его права в сфере предпринимательской деятельности, поскольку Общество вынуждено платить арендную плату за земельный участок по завышенной цене.

Правительство Волгоградской области с заявленными требованиями не согласилось, просит в удовлетворении заявленных требований отказать.

Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда, Комитет по градостроительству и архитектуре Волгограда поддерживают позицию Правительства Волгоградской области, просят отказать в удовлетворении заявленных требований.

Прокурор также полагает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению, постановление № 2033 не противоречит действующему законодательству, не нарушает права и охраняемые законом интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В судебном заседании 26.11.2012 был объявлен перерыв в порядке ст. 163 АПК РФ до 08 час. 30 мин. 03.12.2012. После окончания перерыва судебное заседание продолжено.

Изучив представленные документы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, оценив их доводы, арбитражный суд находит основания для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии со ст. 191 АПК РФ арбитражным судом рассматриваются дела об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 1 статьи 192 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-

либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

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 (часть 4 статьи 194 АПК РФ).

Арбитражный суд полагает, что оспариваемый нормативный правовой акт затрагивает интересы Общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку вопрос касается установления размера арендной платы за арендуемый земельный участок.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, в соответствии с постановлением главы г. Волгограда от 07.09.2009 № 2254 обществу предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов с учетным номером 6-31-325, кадастровым номером 34:34:060031:180, площадью 22 589 кв.м., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, ул. Ярославская, 35. Земельный участок предоставлен для строительства капитального объекта – спортивно-оздоровительного комплекса. В соответствии с пунктом 3 названного постановления Комитету земельных ресурсов администрации Волгограда поручено заключить с ООО «Современный дом» договор аренды земельного участка. Арендная плата за пользование названным земельным участком, рассчитанная исходя из кадастровой стоимости земельного участка с учетом коэффициентов дифференциации назначения объектов, категории арендатора, индексации, вида функционального использования земельного участка, составила 2 915 614 руб. 18 коп. Вид использования земельного участка определен постановлением № 2033, опубликованным 19.12.2007 в периодическом издании «Волгоградская правда» (№ 239).

Общество, полагая, что постановление № 2033 в части установления вида использования земельных участков под объектами спортивного и рекреационного назначения – «земли учреждений и организаций народного образования» – не соответствует действующему законодательству, обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием.

По мнению общества, оспариваемые положения существенно нарушают его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку создают препятствия для осуществления указанной деятельности, возлагают на общество обязанности по уплате завышенной арендной платы. В связи с применением удельного показателя кадастровой стоимости, равного 8 604,82 руб. за квадратный метр, используемого для расчета кадастровой стоимости земель учреждений и организаций народного образования в указанном кадастровом квартале, сумма годовой арендной платы за названный земельный участок составляет

2 915 614, 18 руб., тогда как должна составлять 354 865,28 руб. исходя из удельного показателя кадастровой стоимости земель под объектами оздоровительного и рекреационного назначения, равного 1 047,31 руб. за квадратный метр.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно статье 85 данного Кодекса в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Согласно ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков производится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены Постановлением правительства РФ от 08.04.2000 № 316.

Согласно п. 4 указанных Правил государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 03.08.2005 № 779 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области.

Согласно кадастрового паспорта земельного участка от 27.08.2008 № 2-34-03/08-5350 земельный участок с кадастровым номером 34:34:060031:180, площадью 22 589 кв.м., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, ул. Ярославская, 35 отнесен к виду разрешенного использования - спортивно-оздоровительный комплекс, с удельным показателем кадастровой стоимости 8 604 руб. 82 коп.

Согласно п. 17.5 Приложения № 2 к Порядку расчета арендной платы оспариваемого постановления к землям учреждений и организаций народного образования отнесены земельные участки объектов физической культуры и спорта, предназначенные для размещения иных объектов физической культуры и спорта.

Согласно п. 33 Приложения № 2 к Порядку расчета арендной платы оспариваемого постановления к землям под объектами оздоровительного и рекреационного назначения отнесены земельные участки объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

В соответствии со ст. 98 Земельного кодекса РФ к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

Пунктом 11 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территории, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Пунктами 1.2.7, 1.2.8 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, действовавшими на момент принятия оспариваемого постановления, установлены виды разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Оспариваемое постановление устанавливает в п. 1.6. приложения № 1 к Порядку расчета арендной платы вид функционального использования земель «земли учреждений и организаций народного образования» и не предусматривает такой вид функционального использования земель как «земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии».

В соответствии с письмом Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда от 09.11.2009 № 19475 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка учетный № 6-31-325, площадью 22 589 кв.м., определялся на основании Постановления Главы Волгоградской области от 03.08.2005 № 779 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области».

В указанном Постановлении отсутствует такой вид функционального использования земель как земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами. При этом арбитражный суд при толковании нормативного правового акта, каковым является Постановление № 779, исходит из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений. Ни само Постановление № 779, ни Приложение № 1 к нему не содержат такого функционального вида использования земель как «земель под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами». Иное, в том числе расширительное толкование указанной нормы недопустимо.

Согласно Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности ОК 034-2007 (КПЕС 2002), услуги в области образования (раздел М подраздел МА код 80) и услуги по организации отдыха, развлечений, культуры и спорта являются различными видами услуг.

Таким образом, земли учреждений и организаций народного образования и земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения разграничены между собой и каждый из них имеет различный показатель удельной стоимости.

При таких обстоятельствах удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта, должен определяться исходя из кадастровой стоимости земель, отнесенных к землям под объектами оздоровительного и рекреационного назначения.

Анализируя представленные доказательства, суд пришел к выводу о противоречии оспариваемого постановления в части установления для объектов спортивного и рекреационного назначения вида использования земельных участков – «земли учреждений и организаций народного образования» положениям ст. 98 Земельного кодекса РФ, ст. 35 Градостроительного

кодекса РФ. Оспариваемое постановление нарушает права и охраняемые законом интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности заявителя, на которого возлагаются обязанности по уплате завышенной арендной платы.

При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

В порядке восстановления нарушенного права заявитель просит исключить земельные участки под объектами спортивного и рекреационного назначения из вида использования «земли учреждений и организаций народного образования» (пункт 15 приложения 2 к Порядку расчета арендной платы) и включить их в вид использования «земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения».

Главой 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предусмотрен порядок восстановления нарушенных прав заявителя. Частью 3 статьи 195 АПК РФ обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя не предусмотрена.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать недействующим и не соответствующим статье 98 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации постановление главы администрации Волгоградской области от 06.12.2007 № 2033 «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» в части установления для объектов спортивного и рекреационного назначения вида использования земельных участков – «земли учреждений и организаций народного образования», опубликованное в газете «Волгоградская правда» от 19.12.2007 № 239.

Взыскать с Правительства Волгоградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Современный дом» (ОГРН 1053461013451, ИНН 3448033798) судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 2000 рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня вступления в законную силу в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий судья

Маслова И.И.

Судьи

Романов С.П.

Кулик И.В.