



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

ДЕЛО № А62-9372/2009

Резолютивная часть решения оглашена 02 февраля 2010 года.

Решение изготовлено в полном объеме 08 февраля 2010 года.

Арбитражный суд Смоленской области в составе председательствующего Бажановой Е.Г., судей: Ерохиной Ю.В., Алмаева Р.Н., при ведении протокола судебного заседания председательствующим судьей Бажановой Е.Г., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «АТАР» к Сафоновскому районному Совету депутатов, с участием Прокуратуры Смоленской области о признании недействующим подпункта 7 пункта 1 Решения от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области» при участии от заявителя: Викторов С.Н. – заместитель генерального директора; от ответчика: не явился; от прокуратуры: Павленко Н.В. - прокурор отдела Прокуратуры Смоленской области;

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «АТАР» (далее – заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признать недействующим подпункта 7 пункта 1 Решения от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области» (с учетом уточнения исковых требований – протокол судебного заседания от 24.12.2009).

В порядке части 5 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в дело вступила Прокуратура Смоленской области.

Сафоновский районный Совет депутатов возражал против удовлетворения заявленных требований, указав, что во исполнение

Постановления Администрации Смоленской области от 10.03.2009 года №118 Сафоновским районным Советом депутатов принято Решение № 59/1 от 20.03.2009 «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области», решение официально опубликовано 01.04.2009 в газете «Сафоновская правда» № 24. В подпункте 7 пункта 1 оспариваемого Решения в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов промышленного назначения, объектов коммунального хозяйства, объектов транспорта (за исключением земельных участков, предоставленных под автозаправочные и газонаполнительные станции, предприятия автосервиса, дорожного сервиса, дорожного сервиса, гаражи и автостоянки), утвержден базовый размер арендной платы в размере 0,2% от кадастровой стоимости земельного участка, который соответствует положениям пунктов 2 и 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Земельное законодательство основывается, в том числе, на принципе платности использования земли; порядок определения размера арендной платы, условия и сроки ее внесения отнесены к компетенции собственника земли; сам по себе факт отсутствия экономического обоснования базовых ставок арендной платы не может явиться основанием для признания нормативного акта недействующим, так как законодатель не указывает его в качестве обязательного условия для установления ставок. Считает, что для изменения кадастровой стоимости истцу следует обратиться в Управление Роснедвижимости по Смоленской области, так как ни расчет, ни изменение кадастровой стоимости земельных участков не входит в компетенцию Администрации муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области.

Прокуратура считает, что требования Общества являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Оценив в совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ все имеющиеся в материалах дела документы, заслушав мнение представителей сторон, прокурора, суд пришел к следующему выводу.

Как видно из материалов дела, Обществом в целях осуществления хозяйственной деятельности был заключен договор аренды № 917 от 24.08.2006 земельного участка площадью 30000 кв.м., расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, п.г.т.Издешково, ул. 1-я Ленинская, в 50-ти метрах по направлению на северо-запад от д.51, находящегося в государственной собственности, вид разрешенного использования «для коммунально-складской застройки».

Арендодателем по указанному договору является Муниципальное образование «Сафоновский район» Смоленской области.

Срок действия договора аренды № 917 продлевался на 2007-2009 годы, с ежегодным изменением порядка расчета и размера арендной платы.

В 2009 году расчет арендной платы по вышеуказанному земельному участку произведен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Сафоновского района в соответствии с порядком определения размера арендной платы, установленным Постановлением Администрации Смоленской области от 10.03.2009 № 118 «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области» (далее - Положение).

Согласно пункту 1 Положения размер арендной платы определяется на основе государственной кадастровой оценки земель. В соответствии с пунктами 2.2, 2.3 названного Положения размеры ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяются нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) Смоленской области. Размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

При расчете арендной платы был применен базовый размер арендной платы в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для размещения объектов коммунального хозяйства, который согласно подпункту 7 пункта 1 Решения Сафоновского районного Совета депутатов от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на образования «Сафоновский район» Смоленской области» составляет 0,2% процента.

В соответствии с представленными арендодателем расчетами арендной платы, в результате применения новой методики расчета арендной платы с применением базовых размеров арендной платы, утвержденных Решением от 20.03.2009 № 59/1, размер годовой арендной платы по земельному участку, используемому Обществом под коммунально-складскую застройку, увеличился в 2009 году по сравнению с 2008 годом более чем в 3 раза, кадастровая стоимость земельного участка увеличилась более чем в 80 раз.

Кроме того, базовые размеры арендной платы для земельных участков, предоставленных для размещения объектов коммунального хозяйства, превышают более чем в 7 раз соответствующие ставки земельного налога (сравниваемые ставки земельного налога утверждены Решением Совета депутатов Издешковского городского поселения Сафоновского района Смоленской области от 23.11.2006 № 13).

В результате такого увеличения арендной платы Общество в настоящее время несет определенные убытки и вынуждено задерживать внесение арендных платежей.

Заявитель считает, что такое значительное увеличение арендной платы экономически необоснованно и не подкреплено какими-либо расчетами, в

связи с чем считает, что подпункт 7 пункта 1 Решения Сафоновского районного Совета депутатов от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области» нарушает права и законные интересы Общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности: создает препятствия для осуществления хозяйственной деятельности, так как возлагает обязанность по уплате арендных платежей в значительно и неоправданно увеличенных размерах по сравнению с предыдущими периодами, ущемляет его интересы и создает дискриминационные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, в том числе уплачивающими земельный налог на территории городского поселения, в границах которого расположен арендуемый земельный участок. Оспариваемый нормативный акт противоречит положениям статей 8, 36, 55 Конституции Российской Федерации, статей 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, нормам Постановления Администрации Смоленской области от 10.03.2009 № 118 «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области».

Частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, 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.

Согласно части 4 статьи 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.

При этом в силу части 5 статьи 194 АПК РФ арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, а проверяет оспариваемое положение в полном объеме.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ, Кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Принцип платности любого использования земли (за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации) установлен также подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 настоящего Кодекса.

В силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 4 статьи 22 Кодекса размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Однако до настоящего времени такие общие начала Правительством РФ не установлены.

Вопросы владения, пользования и распоряжения землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт «в» статьи 72 Конституции Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ) арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в соответствии с пунктом 10 данной статьи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

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.

Администрацией Смоленской области принято Постановление от 10.03.2009 № 118 «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области».

Указанное Постановление официально опубликовано 13.03.2009 в Вестнике Смоленской областной Думы и Администрации Смоленской области № 2-2009 г. и вступило в силу через 10 дней после опубликования.

Согласно пункту 1 Положения о порядке определения арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области, утвержденного Постановлением от 10.03.2009 № 118, (далее – Положение) размер арендной платы определяется на основе государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с пунктами 2.2, 2.3 названного Положения размеры ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяются нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) Смоленской области. Размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов; не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев; при этом размер ставки арендной платы не должен носить индивидуальный характер.

Во исполнение Постановления Администрации Смоленской области от 10.03.2009 № 118 Сафоновским районным Советом депутатов принято оспариваемое Решение от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области» (опубликовано в газете «Сафоновская правда» от 01.04.2009 № 24, далее – Решение от 20.03.2009 № 59/1).

Пунктом 1 названного Решения утверждены базовые размеры арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Базовый размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов промышленного назначения, объектов коммунального хозяйства, объектов транспорта (за исключением земельных участков, предоставленных под автозаправочные и газонаполнительные станции,

предприятия автосервиса, дорожного сервиса, гаражи и автостоянки), составляет 0,2 процента (подпункт 7 пункта 1 Решения от 20.03.2009 № 59/1).

Как следует из материалов дела, в результате применения ответчиком новой методики расчета арендной платы с применением базовых размеров арендной платы, утвержденных Решением от 20.03.2009 № 59/1, размер годовой арендной платы по земельному участку, используемому Обществом под коммунально-складскую застройку, увеличился в 2009 году по сравнению с 2008 годом более чем в 3 раза.

В силу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Органы местного самоуправления, определяя размер арендной платы за земли, находящиеся в собственности или в ведении соответствующего муниципального образования, не вправе устанавливать не предусмотренные федеральными законами обязанности и обременения, ограничивающие конституционные права и свободы субъектов предпринимательской деятельности.

Следовательно, при установлении базового размера арендной платы за землю орган местного самоуправления не должен вступать в противоречие с Конституцией Российской Федерации.

Земельное законодательство основывается, в том числе, на принципах регулирования отношений по использованию земли, исходя из представлений о земле, как основе осуществления хозяйственной деятельности и иной деятельности на территории Российской Федерации и, одновременно, как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю; платности использования земли; паритетного сочетания публичного и частного интересов (статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Как указано судом выше, Правительством Российской Федерации до настоящего времени в порядке пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не установлены.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, содержащейся в Определении от 11.05.2004 № 209-О, при отсутствии в Российской Федерации единых правил расчета средней ставки земельного налога на городские земли и ее использования при дифференциации ставок по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке

экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка. Судебные органы при рассмотрении споров должны, не вмешиваясь в сферу нормотворческих полномочий муниципальных образований, выявлять, проводились ли при принятии соответствующего нормативного акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основании многофакторного анализа и оценки характеристик земельных участков.

Порядок установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, аналогичен порядку установления ставок земельного налога, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что при рассмотрении настоящего дела подлежит применению указанная правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации, то есть оспариваемое положение Решения от 20.03.2009 № 59/1 подлежит оценке на предмет его экономической обоснованности.

Общество в заявлении о признании частично недействующим Решения от 20.03.2009 № 59/1 указывает на то, что данный нормативный правовой акт является экономически необоснованным, в соответствии с утвержденными этим актом базовыми размерами бремя арендных платежей для заявителя значительно увеличилось.

Из материалов дела (расчет арендной платы за земельный участок, предоставленный ООО «АТАР» за период 2008-2009 годы, л.д. 15-16) усматривается, что размер арендной платы с 2006 года по договору аренды от 24.08.2006 № 917 вырос в 2008 году в 1,3 раза, в 2009 году – в 3,2 раза.

Установленные базовые размеры арендной платы за земельные участки влекут для ООО «АТАР» юридически значимые последствия и тем самым затрагивают его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 6 статьи 194 АПК РФ 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.

Доказательств наличия экономической обоснованности оспариваемого базового размера арендной платы ответчиком не представлено.

Как усматривается из отзыва Совета, экономического обоснования базовых ставок арендной платы не имеется, критериями при определении размера арендной платы явились виды целевого использования земель и категории арендаторов.

При указанных обстоятельствах требования Общества о признании недействующим подпункта 7 пункта 1 Решения от 20.03.2009 № 59/1 являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Судебные расходы в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат взысканию с ответчика в размере 2000 руб. в возмещение расходов заявителя по уплате государственной пошлины при подаче искового заявления.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать подпункт 7 пункта 1 Решения Сафоновского районного Совета депутатов от 20.03.2009 № 59/1 «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области» не соответствующим положениям статей 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Постановления Администрации Смоленской области от 10.03.2009 № 118 «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области», и недействующим.

Взыскать с Сафоновского районного Совета депутатов в пользу Общества с ограниченной ответственностью «АТАР» 2000 руб. судебных расходов.

Решение суда вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Лица, участвующие в деле, вправе обжаловать решение суда в кассационную инстанцию (Федеральный арбитражный суд Центрального округа) в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Председательствующий



Е.Г. Бажанова

Судьи

Арбитражный суд
Смоленской области

Ю.В. Ерохина

Копия верна

Р.Н. Алмаев

