



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, д. 36А, тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

18 июня 2014 года

Дело № А19-6139/2014

Резолютивная часть решения объявлена 17 июня 2014 года

Полный текст решения изготовлен 18 июня 2014 года

Арбитражный суд Иркутской области в составе председательствующего судьи  
Зволейко О.Л., судей Алдатова Б.К., Поздняковой Н.Г.

с участием прокурора Иркутской области Шленской Г.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Козодоевым О.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Прокуратуры Иркутской области  
(ОГРН 1033801014532, ИНН 3808014899)

к Думе муниципального образования "Баяндаевский район"

(ОГРН 1093850030780, ИНН 3849006784)

о признании части 6 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке,  
условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной  
собственности муниципального образования "Баяндаевский район", утвержденного  
решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" №6/3 от 25.11.2009г.  
с изменениями внесенными решением Думы муниципального образования "Баяндаевский  
район" от 27.10.2010 № 13/5 в части установленных коэффициентов, применяемых  
к размеру арендной платы за использования земельных участков, недействующей,

при участии в заседании:

от заявителя: Шленская Г.А. – прокурор, служебное удостоверение;

от ответчика: не явились;

установил:

Прокуратура Иркутской области (далее заявитель, прокуратура) обратилась  
в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании пункта 6 решения Думы  
муниципального образования "Баяндаевский район" (далее: Дума) №6/3 от 25.11.2009г.  
"О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении

администрации муниципального образования "Баяндаевский район", с изменениями внесенными решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" от 27.10.2010г. № 13/5 "О внесении изменений в положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", и в коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории муниципального образования "Баяндаевский район", государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным решением думы МО "Баяндаевский район" от 25 ноября 2009 № 6/3», в части установленных коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использования земельных участков, не соответствующим Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и о Правилах определения размера арендой платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее: постановление №582), Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена, утвержденному Постановлением Администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-па, Федеральному закону от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и недействующим.

В ходе судебного разбирательства Прокуратурой в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнены заявленные требования со ссылкой на техническую опечатку и просит признать часть 6 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", утвержденного решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" №6/3 от 25.11.2009г. "О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении администрации муниципального образования "Баяндаевский район", с изменениями внесенными решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" от 27.10.2010г. № 13/5 "О внесении изменений в положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной

собственности муниципального образования "Баяндаевский район", и в коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории муниципального образования "Баяндаевский район", государственная собственность на которые не разграничена, утвержденных решением думы МО "Баяндаевский район" от 25 ноября 2009 № 6/3», в части установленных коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использования земельных участков, не соответствующей Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и о Правилах определения размера арендой платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена, утвержденному Постановлением Администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-па, Федеральному закону от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и недействующей.

Прокурор в судебном заседании уточненные заявленные требования поддержал полностью. Возражений в данной части не представлено. В соответствии со ст. 49 АПК РФ арбитражный суд принимает уточнение требований.

Представитель Думы в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения заявления извещен надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее: АПК РФ). Представил отзыв на заявление, в котором требования прокуратуры признал, просил суд рассмотреть дело в его отсутствие.

По существу заявленных требований суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела.

Думой муниципального образования "Баяндаевский район" 25.11.2009г. принято решение №6/3 "О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении администрации муниципального образования "Баяндаевский район".

Частью 6 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", утвержденного указанным решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район"

утверждены коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Баяндаевский район». Решение опубликовано в периодическом печатном издании – районная газета «Заря» от 30.01.2010 года № 3 (4659).

Думой 27.10.2010г. принято решение № 13/5 "О внесении изменений в положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", и в коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории муниципального образования "Баяндаевский район", государственная собственность на которые не разграничена, утвержденных решением думы МО "Баяндаевский район" от 25 ноября 2009 № 6/3», в части установленных коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использования земельных участков. Данное решение опубликовано в приложении районной газеты «Заря» «Муниципальный вестник» от 10.11.2010г. № 6.

По мнению прокуратуры, коэффициенты к арендной плате за земли установлены произвольно, без соответствующего экономического обоснования, а решение Думы в части их утверждения нарушает права и законные интересы субъектов экономической деятельности и противоречит принципам действующего законодательства. Заявитель просит суд признать данное Положение в соответствующей части недействующим.

Суд исследовал материалы дела, выслушал прокурора и пришел к следующим выводам.

Статьей 194 АПК РФ установлено, что 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.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" арендная плата за использование земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи. Согласно абзацу 5 пункта 10 статьи 3 Федерального закона N 137-ФЗ 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.

В силу пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса РФ общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

Так, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к которым относятся принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

Принцип экономической обоснованности предполагает установление арендной платы в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 17.04.2012 № 15837/11 учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в Постановлении Правительства РФ № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом.

Нормативные акты публичных образований, устанавливающие ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, включая участки, государственная собственность на которые не разграничена, либо устанавливающие методики и формулы расчета арендной платы за эти участки или отдельные элементы (величины, коэффициенты и т.п.) таких методик и формул, с учетом правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума

ВАС РФ от 17.01.2012г. № 10034/11, могут быть обжалованы в арбитражный суд в соответствии со статьей 13 Гражданского кодекса РФ и правилами главы 23 АПК РФ, в том числе и по мотивам несоответствия указанным принципам.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории Иркутской области, государственная собственность на которые не разграничена, установлен Положением о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным Постановлением Администрации Иркутской области № 213-па от 31.07.2008г.

В силу пункта 3 указанного Положения органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Иркутской области вправе установить экономически обоснованные коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы, рассчитываемой в соответствии с абзацем 1 пункта 3 Положения. Допускается изменение этих коэффициентов, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

При этом в силу пункта 4 статьи 7 Федеральный закон № 131-ФЗ от 06.10.2003г. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, названному Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Согласно Методике расчета арендной платы за пользование земельными участками, которая содержится в Положении о порядке определения арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся на территории муниципального образования «Баяндаевский район, размер годовой арендной платы за земельный участок определен Думой по формуле:  $A_p = S \times A_b \times K$ .

В соответствии с указанной формулой:  $A_p$  – годовой размер арендной платы за земельный участок,  $S$  – площадь земельного участка в квадратных метрах,  $A_b$  – базовая ставка арендной платы, руб.,  $K$  – коэффициент учитывающий вид разрешенного использования земельных участков, который установлен в указанном Положении о порядке расчета арендной платы за пользование земельными участками.

В отличие от показателя формулы  $K$ , показатели  $A_b$  и  $S$  являются известными величинами: ставка арендной платы определена в Постановлении Администрации

Иркутской области № 213-па от 31.07.2008г., S – площадь земельного участка. Поскольку коэффициент к арендной плате является частью формулы, определяющей размер годовой арендной платы за земельные участки, и непосредственно влияет на ее размер, указанный коэффициент должен быть экономически обоснованным.

В данном случае, ни Методика расчета арендной платы за пользование земельными участками, которая содержится в указанном Положении, ни само решение Думы (с учетом внесенных изменений) не содержат какого-либо экономического обоснования установленных коэффициентов.

В соответствии с частью 6 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 11.05.2004 № 209-О, суды при рассмотрении споров по поводу установления ставок, как земельного налога, так и арендной платы за земельные участки, должны выявлять, проводились ли при их принятии помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности, то есть осуществлялось ли экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков. При этом суд не должен ограничиваться установлением лишь факта принятия органом местного самоуправления нормативного акта, которым установлены коэффициенты дифференциации ставки налога по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории, и не должен вмешиваться в сферу нормотворческих полномочий муниципальных образований.

В свою очередь, пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещено необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

В данном случае судом установлено, что установление коэффициентов за пользование земельными участками отраженных в рассматриваемом Положении о порядке определения арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки на территории муниципального образования «Баяндаевский район»

осуществлено не только с учетом вида разрешенного использования и категории земельного участка, но и с учетом иных параметров, не предусмотренных какими-либо нормативными правовыми актами, что правомерно расценено прокуратурой как установление коэффициента без необходимого экономического обоснования.

С учетом изложенного суд, оценив представленные в дело доказательства, с учетом вышеприведенных норм права и позиции ответчика, приходит к выводу о том, что часть 6 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", утвержденного решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" №6/3 от 25.11.2009г. с изменениями внесенными решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" от 27.10.2010 № 13/5 в части установленных коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использования земельных участков, не соответствует вышеназванному действующему законодательству (согласно которому устанавливаемые органами местного самоуправления коэффициенты к арендной плате должны быть экономически обоснованными) и нарушает права и законные интересы субъектов экономической деятельности.

Думой доводы прокуратуры в данной части не опровергнуты, соответствующих доказательств не представлено.

В силу ч.3.1 ст.70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с пунктом 5 статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации нормативный правовой акт или отдельные его положения, признанные арбитражным судом недействующими, не подлежат применению с момента вступления в законную силу решения суда и должны быть приведены органом или лицом, принявшими оспариваемый акт, в соответствие с законом или иным нормативным правовым актом, имеющими большую юридическую силу.

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

**РЕШИЛ:**

Заявленные требования удовлетворить.



Признать часть 6 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", утвержденного решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" №6/3 от 25.11.2009г. "О порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в распоряжении администрации муниципального образования "Баяндаевский район", с изменениями внесенными решением Думы муниципального образования "Баяндаевский район" от 27.10.2010г. № 13/5 "О внесении изменений в положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Баяндаевский район", и в коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории муниципального образования "Баяндаевский район", государственная собственность на которые не разграничена, утвержденных решением думы МО "Баяндаевский район" от 25 ноября 2009 № 6/3», в части установленных коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использования земельных участков, не соответствующей Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и о Правилах определения размера арендой платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена, утвержденному Постановлением Администрации Иркутской области от 31.07.2008г. № 213-па, Федеральному закону от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", недействующей и подлежащей применению с момента вступления в законную силу решения суда.

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

Председательствующий судья  
Судьи

О.Л. Зволейко  
Б.К. Алдатов  
Н.Г. Позднякова