

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-13990

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения оглашена 18.02.2016  
Полный текст определения изготовлен 25.02.2016

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Киселевой О.В., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.07.2015 по делу № А39-3283/2014 Арбитражного суда Республики Мордовия

по иску заместителя прокурора Республики Мордовия в интересах муниципального образования городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия в лице Совета депутатов городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия к администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, обществу с ограниченной ответственностью «СервисКомплект», обществу с ограниченной ответственностью «БИС» о признании недействительным дополнительного соглашения от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого

помещения от 25.12.2012 и о применении последствий недействительности ничтожной сделки,

при участии представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Борисова Ю.В.

Заслушав доклад судьи Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам

### **УСТАНОВИЛА:**

заместитель прокурора Республики Мордовия обратился в Арбитражный суд Республики Мордовия в интересах муниципального образования городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия в лице Совета депутатов городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия к администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – администрация), обществу с ограниченной ответственностью «СервисКомплект» (далее – общество «СервисКомплект»), обществу с ограниченной ответственностью «БИС» (далее – общество «БИС») о признании недействительным дополнительного соглашения от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 25.12.2012 и о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде признания недействительным договора субаренды от 11.01.2013, заключенного обществом «СервисКомплект» и обществом «БИС», и об обязанности последнего возвратить обществу «СервисКомплект» нежилое помещение общей площадью 60,6 кв. метров, расположенное по адресу: Республика Мордовия, города Ковылкино, ул. Советская, д. 12.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.09.2014 заявленные требования удовлетворены.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 13.03.2015 отменил решение суда первой инстанции, в удовлетворении иска отказал.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 16.07.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационном представлении, поданном в Верховный Суд Российской Федерации, заместитель Генерального прокурора Российской Федерации просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и

иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в представлении заместителя Генерального прокурора, выступлении ее представителя, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, принятые по делу, подлежат отмене в силу следующего.

Как следует из материалов дела, по результатам открытого аукциона (протокол от 19.12.2012 № 2) администрацией (арендодатель) и обществом «СервисКомплект» (арендатор) заключен договор от 25.12.2012 аренды нежилого помещения общей площадью 60,6 кв. метров, находящегося в собственности муниципального образования – городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, расположенного по адресу: Республика Мордовия, города Ковылкино, ул. Советская, д.12 (далее – договор). Срок аренды установлен с момента подписания договора до 25.12.2015. Помещение передано арендатору по акту приема-передачи от 25.12.2012 для использования под служебное помещение. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Пунктом 2.2.1 договора предусмотрена обязанность арендатора обеспечить пользование имуществом по прямому назначению в соответствии с технической документацией и с соблюдением правил эксплуатации имущества. Согласно пункту 2.3 договора арендатор не вправе передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование другим лицам.

Дополнительным соглашением от 09.08.2013 № 1 к договору в целях повышения эффективности использования и сохранности муниципального имущества стороны изменили пункт 2.3 договора, в соответствии с которым арендатор вправе передавать имущество в субаренду с согласия собственника. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

С согласия администрации обществом «СервисКомплект» (субарендодатель) и обществом «БИС» (субарендатор) 01.11.2013 заключен договор субаренды, в соответствии с которым субарендодатель передал на 11 месяцев, а субарендатор принял во временное пользование спорное нежилое помещение для размещения аптечного пункта (акт приема-передачи от 01.11.2013).

Указывая на то, что дополнительное соглашение от 09.08.2013 № 1 к договору заключено с нарушением положений статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), заместитель прокурора Республики Мордовия обратился в арбитражный суд.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 167, 168, 422, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), частями 1, 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, пунктами 98,

114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 №67 (далее - Правила), удовлетворил заявленные требования. Суд признал недействительными дополнительное соглашение от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 25.12.2012, договор субаренды от 01.11.2013, заключенный между обществом «СервисКомплект» и обществом «БИС», обязал общество «БИС» в десятидневный срок со дня вступления решения в законную силу возвратить обществу «СервисКомплект» спорное нежилое помещение.

Отменяя решение по настоящему делу, суд апелляционной инстанции, сославшись на пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса, пункт 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, исходил из того, что законодательство Российской Федерации не ограничивает передачу прав и обязанностей арендатора муниципального имущества в субаренду другим лицам с согласия собственника такого имущества.

Суд кассационной инстанции признал обоснованными указанные выводы.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Обращаясь с иском по настоящему делу, заместитель прокурора Республики Мордовия указывал, что оспариваемое дополнительное соглашение заключено с нарушением норм Закона о защите конкуренции, в соответствии с которым не допускается изменение условий предоставления арендатору во временное владение и пользование муниципального имущества по сравнению с условиями, изложенными в заявке на участие в аукционе и в конкурсной документации на право заключения договора аренды муниципального имущества. По мнению заместителя прокурора Республики Мордовия, заключение соглашений, изменяющих предмет договора и другие его существенные условия, ведет к нарушению прав иных лиц, которые могли бы участвовать в аукционе в случае включения в него условия о возможности передачи имущества в субаренду.

Закон о защите конкуренции регулирует отношения, связанные с защитой конкуренции, в том числе предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские и иностранные хозяйствующие субъекты, а также органы и организации, осуществляющие публичные функции, то есть федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации (часть 1 статьи 3 закона).

Указанный закон содержит определенные нормы, возлагающие на органы, осуществляющие публичные полномочия, обязанность совершать действия по соблюдению публичных процедур при получении прав владения и (или) пользования государственной или муниципальной собственностью в целях исключения предоставления конкурентных преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, недопущения создания неравных условий осуществления ими деятельности.

Таковыми нормами являются положения Закона о защите конкуренции, определяющие особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества и предоставления государственной или муниципальной преференции.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предусмотренных в ней случаев.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 названной статьи, перечень видов имущества, в отношении которого заключение этих договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила, согласно пункту 98 которых такой договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 114 Правил документация об аукционе, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Согласно пункту 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Из системного толкования указанных норм следует, что договоры на передачу права владения и пользования, то есть в том числе права аренды муниципального имущества, заключаются на условиях, изложенных в заявке на участие в конкурсе и в аукционной документации, при этом последующее

изменение данных условий не допускается, за исключением условия о цене договора, которая может быть увеличена по соглашению сторон.

Как установили суды при рассмотрении дела, пункт 1.14 документации об открытом аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности администрации по адресу: Республика Мордовия, город Ковылкино, ул. Советская, д.12, утвержденной заместителем Главы администрации 13.11.2012, прямо содержал условие о том, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Пунктом 2.3 прилагаемого к аукционной документации проекта договора аренды, являющегося его неотъемлемой частью, также предусмотрено, что арендатор не вправе передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование другим лицам.

Из приведенных условий аукционной документации следует, что администрация, являясь организатором открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности, в разработанной и утвержденной документации закрепила положение, соответствующее подпункту 16 пункта 114 Правил, о недопущении изменения по соглашению сторон и в одностороннем порядке условий договора, указанных в документации об аукционе, при заключении и исполнении договора.

Таким образом, на основании приведенных положений Закона о защите конкуренции и Правил, а также установленных по делу обстоятельств, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что условие договора о запрете арендатору передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование (пункт 2.3 договора) не могло быть изменено по соглашению сторон заключением дополнительного соглашения от 09.08.2013 № 1.

Поскольку указанной сделкой стороны в нарушение требований закона установили иной порядок пользования муниципальным имуществом, не предусмотренный условиями публичного аукциона, это является основанием для признания ее не соответствующей требованиям закона и недействительной ничтожной сделкой в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса, как и заключенный обществом «СервисКомплект» и обществом «БИС» договор субаренды от 01.11.2013.

Судебная коллегия полагает, что суды апелляционной и кассационной инстанций, признавая изложенные в решении суда выводы противоречащими закону, не приняли во внимание особенности предоставления муниципального имущества в пользование хозяйствующим субъектам, предусматривающие публичную, открытую и конкурентную процедуру передачи права пользования таким имуществом, запрет последующего изменения условий его использования сторонами договора, заключенного по результатам аукциона.

В связи с этим применение судами в обоснование своей правовой позиции пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса о праве арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем)

и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), который не учитывает указанные выше особенности пользования имуществом публичного образования, нельзя признать обоснованным. Более того, этим пунктом также предусмотрено, что такая передача прав возможна, если иное не установлено другими законами или иными правовыми актами, то есть применительно к рассматриваемому спору при передаче муниципального имущества - Законом о защите конкуренции и приведенными выше Правилами.

Судебная коллегия также полагает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об отсутствии оснований для удовлетворения иска по настоящему делу со ссылкой на пункт 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции также нельзя считать правомерными.

Согласно этой норме исключения из общего порядка предоставления имущества, принадлежащего публичному собственнику, касаются ряда случаев: когда передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 части 1 этой статьи.

Исходя из толкования этой нормы, данного судами апелляционной и кассационной инстанций, во всех случаях предоставления имущества в аренду по результатам торгов арендатор вправе в последующем передать его в субаренду с согласия собственника.

Между тем системное толкование положений статьи 615 Гражданского кодекса, части 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, пункта 16 части 1 этой же статьи, а также подпункта 16 пункта 114 Правил приводит к выводу о том, что, если, в соответствии с аукционной документацией и условиями заключенного с арендатором договора аренды последнему права на передачу в субаренду не передавались, арендатор не мог в силу указанного ограничения заключить сделку по передаче этого права даже с согласия собственника, для которого существовал такой же запрет по распоряжению имуществом. В связи с этим заключение договора аренды по результатам торгов само по себе не предоставляет права для передачи в субаренду, такая возможность должна быть прямо предусмотрена условиями конкурса. Иное толкование пункта 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по сути означает игнорирование положений Закона о защите конкуренции о запрете органам, осуществляющим публичные полномочия, совершать действия, которые могут привести к недопущению, ограничению конкуренции, а также нарушает права лиц, имевших намерение участвовать в конкурсе на условиях возможной субаренды.

На основании изложенного неправильное применение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права, регулирующих особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

является основанием для их отмены.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.07.2015 по делу № А39-3283/2014 Арбитражного суда Республики Мордовия отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.09.2014 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Борисова Е.Е.

Судьи

Киселева О.В.

Попова Г.Г.