



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12465/08

Москва

16 декабря 2008 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – первого заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Валявиной Е.Ю.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Волжский ювелир» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 28.11.2007 по делу № А38-3295/2007-2-252 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.04.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Волжский ювелир» (истца) – Пестунов Е.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Наш дом» (ответчика) – Кагирова Л.В.;

от Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола (третьего лица) – Зверева И.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Волжский ювелир» (далее – общество «Волжский ювелир») обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Наш дом» (далее – общество «Наш дом») о признании недействительным дополнительного соглашения от 02.06.2005 к договору аренды нежилого помещения от 31.12.2004 № 3762, заключенному Комитетом по управлению имуществом города Йошкар-Олы (арендодателем; далее – комитет) и обществом «Наш дом» (арендатором).

Исковые требования основаны на статьях 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что комитет и общество «Наш дом» заключили указанное соглашение без намерения создать соответствующие правовые последствия. По мнению общества «Волжский ювелир», отдельные положения соглашения противоречат действующему законодательству, а именно:

- пункт 1, предоставляющий арендатору право без согласования с арендодателем пристраивать здания (помещения) к арендуемому объекту снаружи с переходом в собственность арендатора пристроенных объектов недвижимости, противоречит Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и

муниципального имущества» и Положению о приватизации имущества муниципального образования «Город Йошкар-Ола», утвержденному решением XVII сессии Йошкар-Олинского городского Собрания от 06.03.2003 № 222-III, в части установления способа приватизации, не предусмотренного законом;

- пункт 2, закрепляющий право арендатора сдавать арендуемый объект в субаренду или безвозмездное пользование без письменного разрешения арендодателя, не соответствует Положению о порядке предоставления в субаренду объектов нежилого фонда муниципального образования «Город Йошкар-Ола», утвержденному решением VIII сессии Йошкар-Олинского городского Собрания от 10.07.2001 № 108-III, устанавливающему письменный порядок обращения арендатора в комитет для получения права на передачу в субаренду части объекта;

- пункт 3, фиксирующий порядок изменения арендной платы только по соглашению сторон, не чаще одного раза в год и не выше ставки инфляционного процесса, противоречит Методике расчета арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Йошкар-Ола», утвержденной решением XXIV сессии Йошкар-Олинского городского Собрания от 11.03.2004 № 472-III.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» (далее – администрация) и комитет.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 28.11.2007 в удовлетворении иска отказано, поскольку, по мнению суда, истец вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказала наличия конкретного основания для применения статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Не нашел суд и оснований применения статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях признания дополнительного соглашения недействительным. Кроме того, суд сослался на преюдициальное значение судебных актов по другому делу (№ А38-701-2/103-2006) Арбитражного суда Республики Марий Эл, в рамках которого также проверялись вопросы соответствия спорной сделки закону.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 07.04.2008 оставил решение суда первой инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Волжский ювелир» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Решением городского Собрания муниципального образования «Город Йошкар-Ола» от 17.02.2005 был принят Прогнозный план приватизации имущества муниципального образования «Город Йошкар-Ола» на 2005 год.

Во исполнении этого плана и решения комиссии по приватизации администрации от 24.03.2005 № 6 комитетом в газете «Йошкар-Ола» от 22.05.2005 № 27 (757) было опубликовано информационное сообщение о проведении 26.07.2005 аукциона по продаже муниципального имущества, в том числе здания магазина «Дом торговли», расположенного по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 113 (лит. А), с указанием обременения указанного объекта правами третьих лиц, в том числе общества «Наш дом» на основании договора

аренды от 31.12.2007 сроком действия до 31.12.2014.

Обществом «Волжский ювелир» 13.07.2005 была перечислена указанная в информационном сообщении сумма задатка и 14.07.2005 подана заявка на участие в аукционе, принятая 22.07.2005 согласно уведомлению № 95.

Названное общество как участник, предложивший наибольшую цену, 26.07.2005 был признан победителем торгов и с ним был заключен договор купли-продажи № 100 здания магазина «Дом торговли» с указанием в пункте 4 на обременение объекта правами третьих лиц.

По сообщению истца, не оспоренному комитетом, 25.07.2005 (накануне аукциона) ему по факсу поступили копии дополнительных соглашений к договорам аренды, подписанные комитетом с арендаторами, в том числе дополнительное соглашение от 02.06.2005.

Поскольку в данном деле рассматривается законность заключения дополнительного соглашения к договору аренды, а арендодатель – комитет – не привлечен к участию в деле в качестве ответчика, в соответствии с частью 2 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации спор не может быть разрешен по существу без его участия в названном качестве.

При разрешении настоящему спору суд исходил из правоотношений арендодателя (комитета) и арендатора и, полагая, что арендодатель вправе вносить в договор аренды любые не противоречащие закону изменения, отказал в иске.

Вместе с тем дополнительное соглашение к договору аренды зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы Республики Марий Эл 20.07.2007 и согласно статье 433 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным с этой даты. Информационное сообщение о проведении аукциона по продаже муниципального имущества датировано 22.06.2005.

Таким образом, изменение условий договора аренды, которое является изменением объема обременений объекта купли-продажи на открытых торгах правами третьих лиц, произведено в период проведения торгов, в силу чего законность дополнительного соглашения к договору аренды не может быть установлена без учета законодательства, регламентирующего заключение договоров на торгах, организацию и порядок проведения торгов.

Судом не исследован вопрос о цели совершения сделки (заключения дополнительного соглашения) с наделением в срочном порядке одного из арендаторов льготными условиями со стороны комитета при том, что решение о приватизации здания магазина «Дом торговли» было принято в феврале 2005 года, т.е. комитет располагал сведениями о продаже объекта задолго до наделения арендатора дополнительными правами.

Между тем суд оставил без правового анализа возможность злоупотреблении комитетом своими правами, исходя из того, что при осуществлении гражданских прав законодательством презюмируется разумность и добросовестность участников гражданского оборота, а также запрет на злоупотребление своими правами.

Поскольку одной из задач судопроизводства в арбитражных судах в соответствии со статьей 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов участников гражданского оборота, такая защита должна осуществляться в отношении прав лица, потерпевшего от злоупотребления своими правами другим лицом. При этом согласно статье 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд при принятии решения определяет, какие законы и иные нормативные акты следует применить по данному делу.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене. Дело следует направить на новое рассмотрение.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305 и статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 28.11.2007 по делу № А38-3295/2007-2-252 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.04.2008 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

Председательствующий

Е.Ю.Валявина