



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16679/11

Москва

17 апреля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Кирюшиной В.Г., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Пановой И.В., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной антимонопольной
службы по Москве о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.08.2011 по
делу № А40-102293/10-148-587 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной антимонопольной службы
по Москве – Емелина Ж.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Современник на
Чистых» – Гутникова А.С., Плаххин М.И.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Жданович Л.А., Феофанова Н.О.

Заслушав и обсудив доклад судьи Кирюшиной В.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Современник на Чистых» (далее – общество «Современник на Чистых») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Москве (далее – антимонопольный орган) о признании действий Департамента имущества города Москвы (далее – департамент) по согласованию передачи прав на аренду государственного имущества, расположенного по адресу: Москва, Страстной бул., д. 11, стр. 2, от открытого акционерного общества «Газпроводстрой» (далее – общество «Газпроводстрой») к обществу «Современник на Чистых» законными и правомерными; о признании недействительными решения антимонопольного органа от 27.04.2010 о признании департамента нарушившим часть 1 статьи 15 и часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон) и предписания антимонопольного органа от 27.04.2010 по делу № 4-25-74/09 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства; о признании протокола-соглашения от 06.10.2009 о переуступке прав на аренду недвижимого имущества, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 06.11.2009, по договору аренды от 01.12.2006 законным и правомерным.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены департамент, общество «Газпроводстрой» и общество с ограниченной ответственностью «ВегаСтрой».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.12.2010 в удовлетворении требований в части признания недействительными решения и предписания антимонопольного органа отказано; в остальной части производство по делу прекращено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.08.2011 решение от 08.12.2010 и постановление от 17.03.2011 отменил в части отказа в признании недействительными решения и предписания антимонопольного органа; заявленные требования в указанной части удовлетворил; в остальной части названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции антимонопольный орган просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражным судом норм права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзывах на заявление общество «Современник на Чистых» и департамент просят оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству и обстоятельствам дела.

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

Судами установлено, что между обществом «Газпроводстрой» и департаментом заключен договор аренды от 25.08.2003 № 00-00443/03 нежилого помещения общей площадью 707 кв. метров, расположенного по адресу: Москва, Страстной бул., д. 11, стр. 2.

Впоследствии данный договор был перезаключен. Срок действия нового договора от 01.12.2006 – до 30.09.2011.

Департамент, общество «Газпроводстрой» и общество «Современник на Чистых» 06.10.2009 заключили трехсторонний протокол-соглашение о переуступке прав на аренду недвижимого имущества по договору от 01.12.2006, согласно которому права и обязанности по указанному договору перешли от общества «Газпроводстрой» к обществу «Современник на Чистых».

По результатам рассмотрения материалов дела № 4-25-74/09, возбужденного на основании приказа от 30.12.2009 № 517, антимонопольным органом принято решение от 27.04.2010 о признании департамента нарушившим часть 1 статьи 15 и часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. На основании этого решения департаменту выдано предписание от 27.04.2010 об устранении нарушения антимонопольного законодательства в срок до 01.07.2010 путем совершения действий, направленных на расторжение протокола-соглашения от 06.10.2009 о переуступке прав на аренду недвижимого имущества по договору от 01.12.2006.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций сделали вывод, что переуступка прав арендатора по договору аренды совершена в нарушение требований Закона о защите конкуренции, поскольку статьей 17.1 Закона установлены особенности заключения договоров, влекущих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. В данном случае на основании названного протокола-соглашения произошла переуступка прав на аренду недвижимого имущества, поэтому такая сделка в силу прямого требования Закона о защите конкуренции могла быть совершена только по результатам торгов.

Таким образом, суды признали, что в нарушение установленного Законом порядка переход права аренды на упомянутое имущество,

находящееся в собственности города Москвы, произошел без проведения конкурса или аукциона.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и удовлетворяя заявленные требования общества «Современник на Чистых», суд кассационной инстанции указал, что между обществами «Газпроводстрой» и «Современник на Чистых» заключен договор перенайма по смыслу статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), предусматривающий сохранение для нового арендатора тех же условий, что и для предыдущего, в связи с чем определение победителя конкурса в этом случае невозможно. Помимо этого суд кассационной инстанции, сославшись на часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, сделал вывод, что требования части 1 статьи 17.1 Закона к данным правоотношениям не применимы, учитывая также то, что общество «Современник на Чистых» является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено названным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества определены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В силу части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей на момент заключения спорного протокола-соглашения)

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 случаев, перечисленных в данной статье.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона в таком же порядке осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями, а также которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

На основании части 4 статьи 17.1 Закона лицо, которому в соответствии с частями 1 и 3 указанной статьи предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Таким образом, на момент заключения рассматриваемого протокола-соглашения о переуступке прав на аренду недвижимого имущества по договору от 01.12.2006 действовали специальные требования к договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В нарушение требований Закона о защите конкуренции переход (уступка) прав арендатора от общества «Газпроводстрой» к обществу «Современник на Чистых» осуществлен без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Следовательно, вывод судов первой и апелляционной инстанций о доказанности нарушения департаментом антимонопольного законодательства является правильным.

Применение судом кассационной инстанции положений части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции является ошибочным по следующим основаниям.

В силу части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства.

Договор от 01.12.2006 заключен между обществом «Газпроводстрой» и департаментом в соответствии с действовавшим в тот период времени законодательством. На момент заключения протокола-соглашения от 06.10.2009 введены специальные положения Закона о защите конкуренции, предусматривающие особенности перехода прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В данном случае договор с обществом «Современник на Чистых» на новый срок по условиям, названным в части 4 статьи 53 Закона, не заключался.

Таким образом, вывод суда кассационной инстанции об отсутствии у антимонопольного органа оснований для принятия оспариваемых решения и предписания является неправомерным.

При названных обстоятельствах постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, противоречит правовым позициям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам применения административного законодательства и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.08.2011 по делу № А40-102293/10-148-587 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.12.2010 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов