



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2317/10

Москва

29 июня 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г.,
Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ю. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального
агентства по управлению государственным имуществом по Амурской
области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Амурской области от 08.07.2009 по делу № А04-2421/2009, постановления
Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2009 и

постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от государственного научного учреждения «Всероссийский научно-исследовательский институт сои Российской академии сельскохозяйственных наук» – Гужель А.С., Тильба В.А.;

от Российской академии сельскохозяйственных наук – Сигарев М.М., Черняев Р.Ю.

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

Государственное научное учреждение «Всероссийский научно-исследовательский институт сои Российской академии сельскохозяйственных наук» (далее – институт) обратилось в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о признании недействительными решений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Амурской области (далее – территориальное управление Росимущества), оформленных письмами от 24.02.2009 № 03-09/4-1334 и от 24.03.2009 № 2107, которыми, как полагал институт, территориальное управление Росимущества отказало ему в согласовании выданного Российской академией сельскохозяйственных наук (далее – Россельхозакадемия) разрешения на передачу в арендное пользование помещений общей площадью 7 000 квадратных метров.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 08.07.2009 производство по требованию о признании недействительным решения территориального управления Росимущества, оформленного письмом от 24.02.2009 № 03-09/4-1334, прекращено в связи с отказом заявителя от данного требования. Этим же решением суда первой инстанции признано

недействительным решение территориального управления Росимущества, оформленное письмом от 24.03.2009 № 2107. Суд также обязал территориальное управление Росимущества рассмотреть заявление института по существу.

Шестой арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.09.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 30.11.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов территориальное управление Росимущества просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и отказать институту в удовлетворении его требований.

В отзыве на заявление институт просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, институт является учреждением, подведомственным Россельхозакадемии, за которым на праве оперативного управления закреплено находящееся в федеральной собственности движимое и недвижимое имущество.

Россельхозакадемия письмом от 13.10.2008 № 05-10/278 разрешила институту сдать в 2009 году в аренду сроком до одного года временно неиспользуемые помещения общей площадью 7 000 квадратных метров.

Институт 11.02.2009 обратился в территориальное управление Росимущества с письмом № 01-02/083, в котором просил согласовать

данное решение отраслевой академии и разрешить передачу помещений в арендное пользование посредством проведения торгов.

В ответ на указанное обращение территориальное управление Росимущества письмом от 24.02.2009 № 03-09/4-1334, сославшись на необходимость выделения дополнительных помещений федеральным органам исполнительной власти, предложило институту рассмотреть вопрос о передаче упомянутых помещений в безвозмездное пользование органам власти.

Институт с предложением территориального управления Росимущества не согласился, мотивировав свой отказ тем, что на основании разрешения Россельхозакадемии уже провел конкурсные торги и заключил договоры аренды, по которым поступила арендная плата за два месяца, и повторно заявил ходатайство о согласовании решения Россельхозакадемии о передаче нежилых помещений в арендное пользование (письма от 04.03.2009 № 01-04/111 и от 04.03.2009 № 01-04/112).

Рассмотрев повторное обращение института, территориальное управление Росимущества в письме от 24.03.2009 № 2107 указало на то, что для получения согласования необходимо представить полный пакет документов, а именно: разрешение Россельхозакадемии, конкурсную документацию, касающуюся торгов на право заключения договоров аренды, проекты договоров аренды, техническую документацию на помещения, сведения о земельном участке, отчет об оценке. Кроме того, территориальное управление Росимущества обратило внимание на то, что институт направил ходатайство о получении согласования уже после заключения договоров аренды, что не соответствует действующему законодательству.

Институт, не представив полного комплекта запрошенных документов, письмом от 09.04.2009 № 01-04/200 вновь заявил ходатайство о согласовании решения Россельхозакадемии.

Территориальное управление Росимущества в письме от 13.04.2009 № 2573 подтвердило необходимость представления дополнительных документов.

Полагая, что территориальное управление Росимущества незаконно отказало в выдаче согласования, институт обратился в арбитражный суд.

Удовлетворяя его требования в части, суды трех инстанций исходили из того, что законом не предусмотрена необходимость представления органу управления федеральным имуществом каких-либо дополнительных документов для согласования решения отраслевой академии наук о сдаче имущества в аренду.

Между тем согласно абзацу третьему пункта 5 статьи 6 Федерального закона от 23.08.1996 № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» (далее – Закон о науке) организации, подведомственные государственным академиям наук, имеют право сдавать в аренду без права выкупа временно не используемое указанными организациями и находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое, на основании решения соответствующей государственной академии наук, согласованного с соответствующим федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение объектами федеральной собственности.

Само по себе то обстоятельство, что Закон о науке не содержит ни перечня документов, от представления которых зависит получение организацией испрашиваемого согласия федерального органа исполнительной власти, ни механизма согласования, не означает безусловную обязанность уполномоченного органа в любом случае без проведения проверки дать свое заключение по указанному вопросу.

Согласование уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решения отраслевой академии наук о сдаче в аренду имущества научной организации является одним из видов реализации собственником полномочий по распоряжению федеральным имуществом и направлено на защиту прав и интересов Российской Федерации как собственника.

Поэтому проверка органом исполнительной власти того, не вступят ли конкретные действия учреждения по сдаче того или иного имущества в аренду в противоречие с интересами собственника данного имущества, возможна исключительно путем анализа этим органом конкретных документов, раскрывающих определенные нормативными актами условия сдачи в аренду государственных объектов недвижимости.

Такие условия вытекают, в частности, из положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральных законов от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Так, пункт 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации требует при сдаче имущества в аренду указания данных, позволяющих определенно установить объект аренды.

Кроме того, обращаясь в территориальное управление Росимущества за получением согласования институт просил разрешить ему передачу помещений в арендное пользование посредством проведения торгов, что согласуется с положениями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которая допускает сдачу в аренду федерального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным бюджетным учреждением, только по результатам торгов на право заключения таких договоров, кроме специально установленных законом случаев. При этом пункт 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет собственнику

недвижимости устанавливать, что принадлежащее ему имущество будет передаваться в пользование по итогам торгов на право заключения договора аренды.

Требование же о проведении оценки при передаче государственным учреждением с согласия собственника прав владения и пользования федеральным государственным имуществом содержится в статье 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которой предусмотрена обязательность проведения оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, при определении стоимости этих объектов в целях передачи в аренду.

При этом законодательством установлен принцип единства юридической судьбы земельного участка и расположенного на нем здания, сооружения. В частности, в пункте 1 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено правило, согласно которому арендатору здания или сооружения одновременно с передачей прав на такую недвижимость передаются и права на ту часть земельного участка, на котором она расположена и который необходим для ее использования.

Таким образом, из перечисленных положений законодательных актов следует, что по общему правилу договор аренды государственного недвижимого имущества заключается на конкурсной основе и при проведении независимой оценки в отношении индивидуально определенного объекта, связанного с конкретным земельным участком.

Доступ к соответствующим сведениям о порядке проведения торгов, изложенных в конкурсной документации, о предмете и условиях аренды, содержащихся в проекте договора аренды и технической документации на недвижимость, о земельном участке, а также к отчету об оценке является частью права собственника на получение информации, касающейся принадлежащего ему имущества. Эти сведения необходимы для

выражения мотивированной позиции при решении вопроса о возможности выдачи согласия на передачу недвижимости в арендное пользование.

В соответствии со статьями 198 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ненормативный правовой акт может быть признан судом недействительным, решение и действия (бездействие) – незаконными при наличии одновременно двух условий: несоответствия данного акта, решения и действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушения оспариваемыми актом, решением и действиями (бездействием) прав заявителя.

Как видно из содержания оспариваемого письма территориального управления Росимущества от 24.03.2009 № 2107 по существу вопрос о согласовании решения Россельхозакадемии о сдаче федерального имущества в аренду управлением не рассматривался, решение по этому вопросу не принималось, об отказе в согласовании сдачи имущества в аренду в названном письме не сообщается.

Оспариваемым письмом институту предложено представить необходимые для рассмотрения поставленного им вопроса документы, что не противоречит Закону о науке, иным нормативным правовым актам и не нарушает прав и законных интересов заявителя. При этом территориальное управление Росимущества обоснованно указало на то, что по смыслу абзаца третьего пункта 5 статьи 6 Закона о науке разрешение правомочного государственного органа о возможности передачи объекта научного учреждения в аренду должно быть получено до заключения соответствующего договора.

Из представленных в дело отдельных договоров аренды следует, что они были заключены институтом до первого обращения в территориальное управление Росимущества за получением согласования.

Кроме того, судами не учтено, что территориальное управление Росимущества, рассматривая вопрос о возможности выдачи согласования,

указанного в абзаце третьем пункта 5 статьи 6 Закона о науке, действует от имени Российской Федерации – собственника федерального государственного имущества. Собственник же в силу пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляет реализацию принадлежащих ему прав по своему усмотрению. Поэтому при выборе одного из возможных вариантов решения данного вопроса (запрет либо дозволение) территориальное управление Росимущества не связано волей других лиц, в том числе и волей подведомственной государственной академии наук учреждения. Из этого следует, что отказ уполномоченного органа исполнительной власти в выдаче разрешения на передачу в арендное пользование государственного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, в принципе не может быть преодолен учреждением посредством судебного понуждения органа власти к даче соответствующего согласия.

Оснований для признания оспариваемого решения недействительным и для обязания территориального управления Росимущества рассмотреть заявление института по существу не имелось.

Таким образом, оспариваемые судебные акты в указанной части нарушают единообразие в толковании и применении норм права, что согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены в этой части.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Амурской области от 08.07.2009 по делу № А04-2421/2009, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.11.2009 по тому же делу в части признания недействительным решения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Амурской области, оформленного письмом от 24.03.2009 № 2107, а также обязанности этого территориального управления рассмотреть по существу обращение государственного научного учреждения «Всероссийский научно-исследовательский институт сои Российской академии сельскохозяйственных наук» отменить.

В удовлетворении заявленных требований в отмененной части отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов