877_649166

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-1068

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 марта 2015 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу Департамент городского имущества города Москвы (г.Москва) от 21 января 2015 г. № ДГИ-И-1207/15 на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 августа 2014 г. по делу № А40-13679/2014 Арбитражного суда города Москвы и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 ноября 2014 г., по заявлению Департамента городского имущества города Москвы (г.Москва, далее – департамент) к управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (г.Москва, далее – управление Росреестра) о признании незаконным отказа управления Росреестра в государственной регистрации дополнительного соглашения от 17 июля 2013 г. к договору аренды от 06 июля 2004 г. № 06-00752/04;

к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙСНАБТЕХНОЛОГИИ» (г.Москва, далее – общество «СТРОЙСНАБТЕХНОЛОГИИ»);

установил:

решением Арбитражного суда города Москвы от 23 мая 2014 г. требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 августа 2014 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 ноября 2014 г., решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе департамент ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами апелляционной и кассационной инстанций его прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами норм права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в кассационной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что департамент обратился в управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения от 17 июля 2013 г. к договору аренды от 06 июля 2004 г. № 06-00752/04 в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Мытная, д. 54 (далее – объект недвижимости), по условиям которого срок действия договора продлевался до 30 июня 2015 г.

Решением от 01 ноября 2013 г. № 05/071/2013-183 управление Росреестра отказало в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды в отношении спорного объекта недвижимого имущества, со ссылкой на абзац 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), указав на необходимость представления документов, подтверждающих проведение конкурса по предоставлению имущества в аренду на новый срок.

Посчитав оспариваемый отказ незаконным и необоснованным, департамент обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, посчитав незаконным оспариваемый отказ в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды. Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что у управления Росреестра не имелось оснований рассматривать и оценивать дополнительное соглашение как самостоятельный договор без соотношения его с действующим договором аренды.

Отменяя судебные акты, и отказывая в удовлетворении требований, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из отсутствия у управления Росреестра оснований для регистрации спорного дополнительного соглашения к договору аренды, ввиду не соблюдения порядка его заключения на конкурсе или аукционе.

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 предоставления указанных прав на такое имущество по основаниям, указанным в пунктах 1 - 16 указанной статьи.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В силу части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, в редакции действовавшей на момент подписания дополнительного соглашения от 17 июля 2013 г., до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных

настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Между тем, с 01 июля 2013 г. часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу в связи с принятием Федерального закона от 02 июля 2013 г. № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

При данных обстоятельствах суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу об отказе в удовлетворении требований.

Выводы судов согласуются с разъяснениями, изложенными в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Доводы департамента сводятся к изложению обстоятельств дела, которые были предметом исследования и оценки судов апелляционной и кассационной инстанций, что не свидетельствует о допущенных ими нарушениях норм материального и процессуального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать Департаменту городского имущества города Москвы в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попов В.В.