

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-11239

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20.11.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Первый мурманский терминал» на решение Арбитражного суда Мурманской области от 28.11.2014 (судья Быкова Н.В.) и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.05.2015 (судьи Сапоткина Т.И., Гафиатуллина Т.С., Захарова М.В.) по делу № А42-6749/2014,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Первый мурманский терминал» (далее – общество, терминал) обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Мурманской области (далее – Управление Росимущества) об обязанности заключить в редакции, предложенной обществом, договор аренды пирса эстакадного типа, расположенного по адресу: г. Мурманск, нефтеперегрузочный комплекс рыбного порта, нижняя площадка, общей площадью 6 915 кв.м, условный номер 51-51-01/061/2005-818 (требования уточнены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено открытое акционерное общество «Мурманский морской рыбный порт» (далее – порт).

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 28.11.2014 в иске отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2015 решение суда первой инстанции от 28.11.2014 отменено, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.05.2015 отменено постановление апелляционного суда от 25.02.2015 и оставлено в силе решение суда первой инстанции от 28.11.2014.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, терминал просит состоявшиеся по делу судебные акты суда первой инстанции и окружного суда отменить, оставить в силе постановление апелляционного суда. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

Свои возражения заявитель жалобы мотивирует тем, что на основании действующего законодательства у Управления Росимущества имеется обязанность заключить с ним договор аренды пирса на новый срок – до 23.12.2040.

По мнению заявителя, судами не учтено, что он осуществляет лицензируемую деятельность по перевалке нефтепродуктов, которая невозможна без пирса, изначально договор аренды пирса был заключен на срок аренды нефтеперегрузочного комплекса, который впоследствии был продлен до 23.12.2040, пирс и нефтеперегрузочный комплекс, согласно экспертному заключению ООО «Юридический консультационный центр», являются технологически неразрывно связанными объектами.

Федеральным законом «О защите конкуренции» установлен иной, отличный от статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, порядок заключения договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, при этом все лица, заключившие ранее договор аренды по итогам конкурса(аукциона), имеют право на заключение такого договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при условии надлежащего исполнения ими своих обязанностей, а также, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством.

Пункт 6.6 договора аренды №7 от 08.02.2008 содержит указание на случаи, когда возможно продление договора, то есть его заключение на новый срок аренды не запрещено.

Наличие в действующем договоре аренды оговорки об отсутствии преимущественного права на заключение договора на новый срок, как полагает заявитель его права на заключение договора аренды на новый срок по правилам пункта 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и суда округа отсутствовали основания для применения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений

норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы терминала и исследовав материалы истребованного дела, суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, при согласовании Управления Росимущества, как представителя собственника, между федеральным государственным унитарным предприятием «Мурманский морской рыбный порт» (арендодатель, правопреемник потра) и обществом (арендатор) были заключены договоры от 23.12.2005 № 221 и № 222, по условиям которых арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование имущество, определенное в Приложении № 1 к настоящему договору, для использования его в производственных целях, а также при оказании грузовых и складских услуг, в том числе при транспортировании по трубопроводам нефти и нефтепродуктов, транспортной обработки и хранения грузов, хранения и складирования нефти и продуктов ее переработки, деятельности портовых терминалов.

Пунктом 1.3 договоров установлен срок действия договоров с 23.12.2005 до 31.12.2015.

По результатам торгов между Управлением Росимущества (арендодатель) и обществом (арендатор) был заключен договор от 08.02.2008 № 7 аренды имущества для использования под причальное сооружение - пирса эстакадного типа, длина – 328,47 п.м, ширина (средняя) – 20,43 п.м., площадь – 6945 кв.м, расположенного по адресу: г. Мурманск, нефтепогрузочный комплекс рыбного порта, нижняя площадка, на срок до 31.12.2015. По акту приема-передачи от 11.02.2008 пирс передан обществу.

Между Управлением Росимущества (учредитель управления) и портом (доверительный управляющий) заключен договор доверительного управления имуществом от 15.02.2008 № 1, в том числе пирса, сроком по 15.02.2013.

Согласно пункту 7.4 договора доверительного управления, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Дополнительным соглашением от 22.02.2008 № 1 к договору аренды от 08.02.2008 № 7 права и обязанности арендодателя переданы порту.

Дополнительным соглашением от 15.02.2013 к договору аренды от 08.02.2008 № 7 срок действия дополнительного соглашения от 22.08.2008 № 1 к договору аренды № 7 продлен с 16.02.2013 до 31.12.2015.

Дополнительными соглашениями №3 от 13.09.2011 к договору аренды №221 от 23.12.2005 и дополнительным № 4 от 13.09.2011 к договору аренды

№222 от 23.12.2005, сроки аренды по указанным договорам продлены до 23.12.2040.

04.08.2014 общество направило Управлению Росимущества заявление с предложением заключить договор аренды пирса на новый срок до 23.12.2040 с установлением арендной платы в размере 16 197 456 рублей в год без НДС, определенной на основании отчета общества с ограниченной ответственностью «Городская служба оценки» от 02.07.2014 № 128/14, приложив проект договора аренды, акт экспертного заключения ООО «Юридический консультационный центр», согласно которому нефтепирс технологически связан с нефтеперегрузочным комплексом.

В связи с неполучением в установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации срок ответа на указанное заявление, ссылаясь на уклонение Управления Росимущества от заключения договора аренды пирса на новый срок, равный сроку аренды нефтепогрузочного комплекса, общество обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, исходил из отсутствия оснований для обязания Управления Росимущества заключить с обществом новый договор аренды при наличии действующего договора, в соответствии с пунктом 6.6 которого, по истечении срока договора арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора на новый срок. Также судом было учтено нахождение спорного пирса в доверительном управлении порта.

Отменяя указанное решение, суд апелляционной инстанции сослался на то, что законодательство не содержит запрета на обращение арендатора с предложением о заключении договора на новый срок при наличии действующего договора.

На основании экспертного заключения, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Юридический консультационный центр» от 01.07.2014 № 20/2014/Э, апелляционный суд признал установленным, что пирс технологически неразрывно связан с арендуемым обществом нефтеперегрузочным комплексом, целевое использование которого невозможно без пирса; обращение с заявлением о заключении договора аренды на новый срок после окончания срока действующего договора аренды может повлечь значительные убытки для терминала и невозможность использования нефтеперегрузочного комплекса.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов о применении норм права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил постановление суда апелляционной инстанции от 25.02.2015, оставив в силе решение суда первой инстанции от 28.11.2014, согласившись с его выводами, что у Управления Росимущества отсутствует обязанность заключить с терминалом договор аренды пирса на новый срок, правомерно исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с частью первой статьи 621 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) предусмотрены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, согласно которым заключение договоров аренды в отношении государственного 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 названным законом случаев.

Частью 9 указанной статьи установлено, что 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.

Согласно части 10 этой же статьи арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев: 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом; 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Законодатель предоставил преимущества арендатору на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый

срок перед другими лицами в том случае, если стороны договора не предусмотрели иной порядок.

Согласно пункту 4.5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, арендатор вправе в соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок. При этом арендатор не вправе требовать изменения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В рассматриваемом случае, предусмотренные частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции обстоятельства не наступили, в силу действия договора аренды от 08.02.2008 № 7 до 31.12.2015.

Из положений части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что арендодатель до истечения срока действия договора (31.12.2015) свободен в принятии решения об ином распоряжении имуществом, предоставленным в аренду по договору от 08.02.2008 № 7.

При возникновении у арендатора задолженности в рамках исполнения названного договора, арендодатель в силу положений Закона о защите конкуренции, имеет право отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 4.2 и 4.3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора по сроку с соблюдением положений пункта 2 части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Стороны не достигли соглашения ни по сроку договора, ни по оценке арендной платы.

Кроме того, как было изложено выше, пирс являющийся предметом договора аренды от 08.02.2008 № 7, передан Управлением Росимущества по договору доверительного управления от 15.02.2008 № 1, в соответствии с условиями которого, Управление Росимущества не вмешивается в деятельность доверительного управляющего по управлению имуществом, переданным в доверительное управление, в том числе в вопросы предоставления в аренду имущества. При этом срок действия заключенных договоров аренды не может превышать срок действия договора доверительного управления от 15.02.2008 № 1 (до 15.02.2018).

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции и суд округа пришли к правильным выводам об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, по существу выражают несогласие с выводами судов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Первый мурманский терминал» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова