

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№301-ЭС15-13990

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.07.2015 по делу № А39-3283/2014 Арбитражного суда Республики Мордовия

по иску заместителя прокурора Республики Мордовия в интересах муниципального образования городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия в лице Совета депутатов городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия к администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, обществу с ограниченной ответственностью «СервисКомплект», обществу с ограниченной ответственностью «БИС» о признании недействительным дополнительного соглашения от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 25.12.2012 и о применении последствий недействительности ничтожной сделки,

УСТАНОВИЛ:

заместитель прокурора Республики Мордовия обратился в Арбитражный суд Республики Мордовия в интересах муниципального образования городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия в лице Совета депутатов городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия к

администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее - администрация), обществу с ограниченной ответственностью «СервисКомплект» (далее – общество «СервисКомплект»), обществу с ограниченной ответственностью «БИС» (далее – общество «БИС») о признании недействительным дополнительного соглашения от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 25.12.2012 и о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде признания недействительным договора субаренды от 11.01.2013, заключенного обществом «СервисКомплект» и обществом «БИС», и об обязанности последнего возвратить обществу «СервисКомплект» нежилое помещение общей площадью 60,6 кв. метров, расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Ковылкино, улица Советская, д. 12.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.09.2014 заявленные требования удовлетворены.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 13.03.2015 отменил решение суда первой инстанции, в удовлетворении иска отказал.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 16.07.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационном представлении, поданном в Верховный Суд Российской Федерации, заместитель Генерального прокурора Российской Федерации (далее – Генеральная прокуратура) просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, решение суда первой инстанции – оставить без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При изучении доводов Генеральной прокуратуры по материалам истребованного дела установлены основания для передачи кассационного представления с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, по результатам открытого аукциона (протокол от 19.12.2012 № 2) между администрацией (арендодатель) и обществом «СервисКомплект» (арендатор) заключен договор от 25.12.2012 аренды нежилого помещения общей площадью 60,6 кв.м., находящегося в собственности муниципального образования – городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Советская, д.12. Срок аренды установлен с момента подписания договора до 25.12.2015.

Помещение передано арендатору по акту приема-передачи от 25.12.2012 для использования под служебное помещение. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Пунктом 2.2.1 договора предусмотрена обязанность арендатора обеспечить пользование имуществом по прямому назначению в соответствии с технической документацией и с соблюдением правил эксплуатации имущества. Согласно пункту 2.3 договора арендатор не вправе передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование другим лицам.

Дополнительным соглашением от 09.08.2013 № 1 к договору аренды от 25.12.2012 в целях повышения эффективности использования и сохранности муниципального имущества стороны изменили пункт 2.3 договора, в соответствии с которым арендатор вправе передавать имущество в субаренду с согласия собственника. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

С согласия администрации между обществом «СервисКомплект» (субарендодатель) и обществом «БИС» (субарендатор) 01.11.2013 заключен договор субаренды, в соответствии с которым субарендодатель передал на 11 месяцев, а субарендатор принял во временное пользование спорное нежилое помещение для размещения аптечного пункта (акт приема-передачи от 01.11.2013).

Сославшись на то, что дополнительное соглашение от 09.08.2013 № 1 к договору аренды от 25.12.2012 заключено с нарушением положений статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), заместитель прокурора Республики Мордовия обратился в арбитражный суд.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 167, 168, 422, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), частями 1, 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, пунктами 98, 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 №67 (далее - Правила), удовлетворил заявленные требования. Суд признал недействительными дополнительное соглашение от 09.08.2013 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 25.12.2012, договор субаренды от 01.11.2013, заключенный между обществом «СервисКомплект» и обществом «БИС», обязал общество «БИС» в десятидневный срок со дня вступления решения в законную силу возратить обществу «СервисКомплект» спорное нежилое помещение.

Отменяя решение, суд апелляционной инстанций, сославшись на пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса, пункт 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, исходил из того, что действующее законодательство не ограничивает передачу прав и обязанностей арендатора муниципального

имущества в субаренду другим лицам с согласия собственника такого имущества.

Суд кассационной инстанции признал обоснованными указанные выводы.

Обращаясь с кассационным представлением в Верховный Суд Российской Федерации, Генеральная прокуратура полагает, что дополнительное соглашение заключено с нарушением норм действующего законодательства, в соответствии с которым не допускается изменение условий предоставления арендатору во временное владение и пользование муниципального имущества по сравнению с условиями, изложенными в заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. Заключение таких соглашений, изменяющих предмет договора и другие его существенные условия без проведения торгов, ведет к нарушению прав иных лиц, которые могли бы участвовать в аукционе в случае включения в него условия о возможности передачи имущества в субаренду.

При этом Генеральная прокуратура ссылается на положения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой 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.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров в отношении муниципального имущества устанавливается федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 №67 утверждены Правила, согласно пункту 98 которых договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке, не допускается.

Согласно пункту 115 Правил, к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Исходя из изложенного, по мнению Генеральной прокуратуры, договоры аренды в отношении муниципального имущества заключаются на условиях, изложенных в заявке на участие в конкурсе и в аукционной документации; последующее изменение данных условий не допускается, за исключением

условия о цене договора, которая может быть увеличена по соглашению сторон.

Генеральная прокуратура указывает также, что согласно пункту 1.14 документации об открытом аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности администрации по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Советская, д.12, утвержденной заместителем Главы администрации 13.11.2012, при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящей документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке, не допускается.

Пунктом 2.3 проекта договора аренды также предусмотрено, что арендатор не вправе передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование другим лицам. Проект договора аренды является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Таким образом, администрация, являясь организатором открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности, в разработанной и утвержденной документации закрепила положение, соответствующее подпункту 16 пункта 114 Правил, о недопущении изменения по соглашению сторон и в одностороннем порядке условий договора, указанных в документации об аукционе, при заключении и исполнении договора.

При таких обстоятельствах, Генеральная прокуратура считает, что условие договора о запрете арендатору передавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование не могло быть изменено по соглашению сторон, тогда как дополнительным соглашением от 09.08.2013 № 1 к договору аренды от 25.12.2012 стороны изменили пункт 2.3 договора аренды, предусмотрев право арендатора передавать имущество в субаренду с согласия собственника, установив тем самым иной порядок пользования муниципальным имуществом.

По мнению Генеральной прокуратуры, примененные судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела положения части 2 статьи 615 Гражданского кодекса и пункта 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не освобождают стороны от соблюдения первоначальных условий заключенного по результатам торгов договора, такое право на передачу может возникнуть у арендатора исключительно в случае наличия в документации об аукционе (проекте договора) условия о возможности передачи муниципального имущества в субаренду.

Поскольку условия договора аренды нежилого помещения, заключенного по результатам аукциона, содержат запрет на передачу имущества в субаренду или безвозмездное пользование другим лицам, а также документация об аукционе содержит условие о недопущении изменения по соглашению сторон и в одностороннем порядке условий договора, указанных в документации об аукционе, при заключении и исполнении договора, дополнительное соглашение от 09.08.2013 №1 в силу статьи 168 Гражданского кодекса является недействительным.

При названных обстоятельствах, суд полагает, что доводы, изложенные в кассационном представлении Генеральной прокуратуры о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационное представление Генеральной прокуратуры Российской Федерации передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационного представления в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 18 февраля 2016 в 11 час. 00 мин.** в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е.Борисова