

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС16-3182

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 августа 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 04.08.2016.

Полный текст определения изготовлен 11.08.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А65-24664/2014 по кассационным жалобам государственного бюджетного учреждения «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль» (город Казань) и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (город Казань) на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.03.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.02.2016

по иску государственного бюджетного учреждения «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль» (далее - Учреждение) к индивидуальному предпринимателю Зайнуллиной Зинфире Фатыховне о взыскании задолженности по арендной плате, обязанности освободить помещение «Камора № 22 Спасская башня» расположенное по адресу: г. Казань, Кремль, и передать его по акту приема-передачи истцу,

по встречному иску предпринимателя к Учреждению и Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (далее – Министерство) об обязанности заключить договор аренды указанного помещения на срок не менее трех лет,

В судебном заседании приняли участие представители:

Учреждения – Басков Д.В. (доверенность от 29.12.2015);

Министерства - Воронина Е.А. (доверенность от 20.01.2016);  
предпринимателя - Ибатуллин А.Р. (доверенность от 04.12.2015).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Учреждения и Министерства, поддержавших доводы кассационных жалоб, и представителя предпринимателя, возражавшего против удовлетворения жалоб, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

Учреждение обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к предпринимателю о взыскании 10 592 руб. 84 коп. задолженности по арендной плате за период с 16.03.2014 по 31.10.2014, обязанности освободить помещение «Камора № 22 Спасская башня» площадью 9,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Казань, Кремль, и передать его по акту приема-передачи истцу.

Зайнуллина З.Ф. заявила встречный иск, уточненный в порядке статьи 49 АПК РФ, к Учреждению и Министерству об обязанности заключить с ней договор аренды указанного помещения на срок не менее трех лет.

По ходатайству предпринимателя к участию в деле в качестве соответчика по встречному иску привлечено Министерство.

Арбитражный суд Республики Татарстан решением от 20.03.2015 прекратил производство по делу в части взыскания с предпринимателя 10 592,84 руб. задолженности по арендной плате в связи с отказом Учреждения от требований в указанной части, отказал в остальной части первоначального иска; по встречному иску суд обязал Учреждение и Министерство заключить с предпринимателем договор аренды названного помещения на срок не менее трех лет.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 09.07.2015 отменил решение от 20.03.2015 в части удовлетворения встречного иска, оставил встречный иск без рассмотрения, в остальной части решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 23.09.2015 отменил постановление от 09.07.2015 и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд.

По результатам нового рассмотрения Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29.10.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.02.2016, оставил в силе решение суда первой инстанции от 20.03.2015.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Учреждение и Министерство, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, прав и законных интересов заявителей, охраняемых законом публичных

интересов, обратились в Верховный Суд Российской Федерации с заявлениями о пересмотре принятых по делу судебных актов в кассационном порядке.

Предприниматель в отзыве на жалобу просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Дело 21.04.2016 истребовано из Арбитражного суда Республики Татарстан. Определением от 23.06.2016 судьи Верховного суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалобы Учреждения и Министерства вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в собственности Республики Татарстан находятся объекты недвижимости, образующие объект культурного наследия «Ансамбль Казанского Кремля», XVI-XVIII вв.), в том числе Спасская башня. Полномочия собственника от имени субъекта Российской Федерации по распоряжению этим имуществом осуществляет Министерство, которое распоряжением от 17.08.2010 № 2297-р закрепило объекты недвижимости Казанского Кремля за Учреждением на праве оперативного управления и передало объекты по передаточному акту.

По результатам открытого аукциона, состоявшегося 25.11.2010, Учреждение (арендодатель) и предприниматель (арендатор) с согласия Министерства заключили договор от 30.12.2010 № 014-1925 аренды государственного имущества – помещения № 1, расположенного в Спасской башне (1 ярус) Кремля города Казани, на срок с 01.04.2011 по 01.03.2012.

Впоследствии с согласия Министерства Учреждение и предприниматель заключили новый договор от 14.03.2012 № 014-2345 аренды того же помещения, поименованного как «Камора № 22 Спасская башня» площадью 9,1 кв.м, на срок с 02.03.2012 по 02.02.2013. Данный договор заключен без проведения торгов в порядке части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ). Помещение передано арендатору по акту от 02.03.2012.

В пункте 3.2.12 договора от 14.03.2012 № 014-2345 стороны предусмотрели обязанность арендатора письменно уведомлять арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока договора.

Согласно пункту 4.3 договора в случае, если до окончания срока его действия арендодателем не получено письменное согласие собственника о продлении, а арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, договор не считается возобновленным на неопределенный срок.

По заявлениям предпринимателя и с согласия Министерства стороны дополнительным соглашением от 13.02.2013 № 1 продлили срок аренды до

03.01.2014, а дополнительным соглашением от 18.02.2014 № 2 установили новый срок аренды помещения с 04.01.2014 по 15.03.2014.

По истечении указанного срока предприниматель в очередной раз попросил Учреждение и Министерство продлить срок аренды на 11 месяцев. Министерство в письме от 28.03.2014 сообщило предпринимателю о том, что считает продление заключенного без проведения торгов договора аренды от 14.03.2012 на новый срок нецелесообразным и указало на необходимость возвратить арендованное имущество балансодержателю. Учреждение в письме от 29.05.2014, сославшись на отказ Министерства в продлении договора аренды, указало предпринимателю на необходимость освободить занимаемое помещение и передать его по акту приема-передачи в течение трех дней с момента получения письма.

Поскольку предприниматель, несмотря на отказ в продлении договора аренды, не освободил названное помещение, что было установлено во время проверки использования государственного имущества, Министерство выдало Учреждению предписание от 24.06.2014, в котором указало на необходимость устранить данное нарушение использования имущества.

В письме от 30.07.2015 Учреждение сообщило предпринимателю о том, что в соответствии с пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ им принято решение об ином распоряжении занимаемым арендатором помещением, а именно об использовании его в соответствии с уставными целями деятельности музея-заповедника, а также вновь предложило освободить занимаемое помещение и передать его по акту арендодателю.

Поскольку предприниматель указанное помещение не освободил и не заплатил за фактическое использование помещения в период с 16.03.2014 по сентябрь 2014 года, Учреждение в претензии от 18.09.2014 потребовало уплатить задолженность в размере арендной платы и освободить помещение.

Учреждение, ссылаясь на то, что предприниматель не исполнил требования, указанные в претензии, обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с предпринимателя задолженности по арендной плате и об обязанности его освободить помещение и передать его арендодателю по акту приема-передачи.

Предприниматель заявил встречный иск об обязанности Учреждения и Министерства заключить с ним новый договор аренды названного помещения, ссылаясь на то, что в силу части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ у него имеется преимущественное право на заключение договора аренды без проведения торгов на срок не менее трех лет.

До рассмотрения спора по существу Учреждение отказалось от требования о взыскании задолженности по арендной плате, поскольку предприниматель уплатил долг. Суд принял отказ от иска в этой части и прекратил производство по делу в указанной части.

Суды трех инстанций удовлетворили встречный иск предпринимателя, обязав Учреждение и Министерство заключить с ним договор аренды указанного помещения на срок не менее трех лет, и отказали Учреждению в иске об обязанности предпринимателя освободить занимаемое помещение исходя

из следующего.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ 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 в случаях, перечисленных в пунктах 1-16 части 1 данной статьи.

Частью 3 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ установлено, что в порядке, предусмотренном частью 1 данной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 данной 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.

Частью 10 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 данной 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.

Согласно части 11 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 данной статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10

этой же статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

В пункте 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» разъяснено, что арендатор вправе обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок, в том случае, когда арендодатель не заключил договор аренды с другим лицом, но отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ.

Поскольку договор аренды от 14.03.2012 № 014-2345 заключен без проведения торгов в порядке части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, то в заключении договора аренды на новый срок предпринимателю могло быть отказано только при наличии оснований, предусмотренных частью 10 указанной статьи. Между тем Учреждение и Министерство не представили доказательств принятия в установленном порядке решения (распоряжения, приказа, акта), предусматривающего иной порядок распоряжения спорным помещением, и доказательств, подтверждающих наличие у предпринимателя задолженности по арендной плате за пользование этим помещением. Письма Министерства и Учреждения о нецелесообразности продолжения арендных отношений и о намерении после окончания срока действия договор аренды использовать помещение в соответствии с уставными целями деятельности Учреждения в отсутствие принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения спорным имуществом, не свидетельствуют о соблюдении условия, предусмотренного пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ.

При таком положении суды посчитали, что у Учреждения и Министерства не имелось правовых оснований для отказа предпринимателю в продлении договора аренды от 14.03.2012. Поскольку в силу пункта 2 части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ минимальный срок, на который может быть перезаключен договор аренды, составляет три года, ответчики обязаны заключить с предпринимателем новый договор на срок не менее трех лет. Ввиду удовлетворения встречного иска предпринимателя не имеется оснований для удовлетворения требования Учреждения об обязанности предпринимателя освободить занимаемое помещение.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством

Пунктом 1 статьи 296 ГК РФ предусмотрено, что учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

В силу пункта 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Спорное нежилое помещение в числе прочих объектов недвижимости историко-культурного комплекса Казанского Кремля закреплено за Учреждением (Музеем-заповедником) на праве оперативного управления.

В соответствии с пунктом 2.3 Устава Учреждения основными целями его деятельности являются обеспечение сохранности, восстановления, изучения и публичного представления целостного историко-культурного комплекса Казанского Кремля; хранение, выявление и собирания, изучение, публикация музейных предметов и музейных коллекций; осуществление просветительской и образовательной деятельности.

Пунктом 3.4 Устава Учреждения предусмотрено, что оно вправе предоставлять недвижимое имущество в аренду с согласия собственника (Министерства).

Договоры аренды спорного нежилого помещения от 30.12.2010, от 14.03.2012, дополнительные соглашения к данному договору от 13.02.2013 № 1 и от 18.02.2014 № 2 Учреждение заключило с предпринимателем с согласия Министерства.

Поскольку Министерство письмом от 26.05.2014 № 1-30/5712 отказало в согласовании продления договора аренды на новый срок по последнему заявлению предпринимателя, указав на принятие решения об использовании занимаемого предпринимателем помещения в соответствии с уставными целями деятельности музея-заповедника, у Учреждения в силу приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации не имелось правовых оснований для заключения без согласия собственника дополнительного соглашения о продлении срока действия договора.

Кроме того, как следует из буквального толкования части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, данной нормой предусмотрена возможность заключить с добросовестным арендатором договор аренды на новый срок (не менее трех лет) без проведения конкурса, аукциона по истечении срока договора аренды, заключенного по результатам торгов. При этом минимальный трехлетний срок подлежит уменьшению только на основании заявления арендатора.

Предприниматель, с которым на торгах был заключен договор аренды от 30.12.2010, реализовал свое право, предусмотренное частью 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, при заключении без торгов договора аренды от 14.03.2012, который в последующем еще дважды продлевался также по заявлению предпринимателя и согласия собственника (на 11 месяцев и на 2 месяца) путем заключения дополнительных соглашений.

Поскольку пунктом 2 части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ не предусмотрена обязанность арендодателя неоднократно перезаключать договор аренды на срок не менее трех лет, а право продления срока действия договора в порядке данной нормы предпринимателем уже реализовано путем заключения договора аренды от 14.03.2012 и дополнительных соглашений от 13.02.2013 № 1 и от 18.02.2014 № 2 на сроки, указанные в заявлениях предпринимателя, у судов не имелось оснований для обязания Учреждения заключить с предпринимателем договор аренды еще на три года.

По смыслу части 10 статьи 17 Закона № 135-ФЗ арендатор вправе отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок в порядке, предусмотренном частью 9 данной статьи, в случае принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом. При этом данной нормой не определено, в какой форме арендодатель должен принять решение об ином распоряжении имуществом.

Судами установлено, следует из материалов дела, подтверждено в судебном заседании Судебной коллегии представителями лиц, участвующих в деле, что Министерство предписало Учреждению использовать спорное помещение в уставных целях, а не сдавать его в аренду. Как пояснил представитель Учреждения, в связи со значительным увеличением количества туристов, лиц, посещающих Казанский Кремль, появилась необходимость разместить еще одну кассу для продажи входных билетов в Спасской башне, через которую осуществляется вход на территорию Кремля. Министерство и Учреждение неоднократно в письменном виде сообщали предпринимателю об ином порядке использования спорного помещения.

С учетом того, что Министерством в 2010 году принято решение о закреплении спорного недвижимого имущества на праве оперативного управления за Учреждением, а также при наличии указанных письменных предписаний Министерства и уведомлений Учреждения, направленных в адрес предпринимателя, является неверным вывод судов об отсутствии решения, предусматривающего иной порядок распоряжения спорным имуществом.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия, считает, что суды, неправильно применив нормы материального права, пришли к необоснованному выводу о наличии у предпринимателя права требовать обязать Учреждение и Министерство заключить с ним договор аренды спорного нежилого помещения еще на три года.

В связи с тем, что срок действия договора аренды истек 15.03.2014, Учреждение правомерно отказало предпринимателю в продлении договора аренды, попросило его освободить занимаемое помещение и передать государственное имущество по акту приема-передачи, предприниматель в силу статьи 622 ГК РФ обязан возвратить Учреждению арендованное помещение.

При таком положении суды необоснованно отказали Учреждению в иске об обязанности предпринимателя освободить занимаемое помещение.

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что арбитражные суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения

которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, требование Учреждения об обязанности предпринимателя освободить арендованное помещение и передать его по акту приема-передачи истцу следует удовлетворить, а во встречном иске предпринимателя об обязанности заключить с ним договор аренды указанного помещения на срок не менее трех лет отказать.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.03.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.02.2016 по делу № А65-24664/2014 отменить в части отказа в иске государственному бюджетному учреждению «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль» об обязанности индивидуального предпринимателя Зайнуллиной Зинфиры Фатыховны освободить помещение «Камора № 22 Спасская башня» площадью 9,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Казань, Кремль, в части удовлетворения встречного иска индивидуального предпринимателя Зайнуллиной Зинфиры Фатыховны об обязанности государственного бюджетного учреждения «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль» и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан заключить с ней договор аренды указанного помещения на срок не менее трех лет и в части взыскания с государственного бюджетного учреждения «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль» и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в пользу индивидуального предпринимателя Зайнуллиной Зинфиры Фатыховны 4000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Обязать индивидуального предпринимателя Зайнуллину Зинфиру Фатыховну освободить помещение «Камора № 22 Спасская башня» площадью 9,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Казань, Кремль, и передать его по акту приема-передачи государственному бюджетному учреждению «Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Казанский Кремль».

Во встречном иске индивидуальному предпринимателю Зайнуллиной Зинфире Фатыховне отказать.

В остальной части решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.03.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.02.2016 по делу № А65-24664/2014 оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Н.С. Чучунова