

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС14-39

г. Москва

Дело № А40-44826/2013

резолютивная часть определения объявлена 16 сентября 2014 года
полный текст определения изготовлен 19 сентября 2014 года

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Завьяловой Т.В.,
судей Попова В.В., Борисовой Е.Е.

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ИмиджМаркет» на решение Арбитражного суда города Москвы от 16 сентября 2013 года по делу № А40-44826/2013, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2013 года и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 февраля 2014 года по тому же делу, 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) о признании недействительным отказа в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, – общества с ограниченной ответственностью «ИмиджМаркет» (г.Москва, далее – общество «ИмиджМаркет»),

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителя департамента – Дмитриевой Е.А., поддержавшей доводы заявления, возражения представителя управления – Тютюнник Н.А., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

департамент обратился в арбитражный суд с заявлением к управлению о признании недействительным отказа, изложенного в письме от 26 декабря 2012 года № 11/089/2012-410, в государственной регистрации дополнительного соглашения от 05 октября 2012 года к договору аренды от 27 ноября 2007 года № 01-01138/07 в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д.6 (далее – нежилое помещение) и об обязанности управления произвести регистрационные действия по регистрации дополнительного соглашения от 05 октября 2012 года к договору аренды от 27 ноября 2007 года № 01-01138/07 в отношении нежилого помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16 сентября 2013 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2013 года и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 февраля 2014 года, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе общество «ИмиджМаркет» ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами норм права.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке. В судебное заседание не явился представитель общества «ИмиджМаркет». В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационных жалобы, представления.

Проверив материалы дела и доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

Судами установлено, что 27 ноября 2007 года между департаментом и обществом «ИмиджМаркет» заключен договор аренды № 1-1138/07 нежилого помещения сроком действия с 01 июля 2007 года по 09 июля 2012 года, зарегистрированный в установленном законом порядке 05 марта 2008 года.

05 октября 2012 года между департаментом и обществом «ИмиджМаркет» подписано дополнительное соглашение к указанному договору аренды (далее – дополнительное соглашение) в части изменения срока договора до 30 июня 2015 года.

Письмом от 26 декабря 2012 года № 11/089/2012-410 управление отказало в государственной регистрации дополнительного соглашения со ссылкой на абзацы 4, 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Основанием для отказа в регистрации послужило нарушение заявителем пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), поскольку к представленным на регистрацию документам не были приложены результаты оценки рыночной стоимости арендной платы на дату заключения дополнительного соглашения.

Отказывая в удовлетворении требований, суды руководствовались частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, посчитав отказ управления в регистрации дополнительного соглашения соответствующим требованиям закона.

Поскольку иной порядок определения размера рыночной стоимости арендной платы законом не предусмотрен, суды пришли к выводу, что установленный законом порядок заключения договоров аренды на новый срок соблюден не был.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права 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).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права.

Согласно статье 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с пунктом 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.

Пунктом 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, действовавшего на момент подписания дополнительного соглашения, предусматривалось, что до 01 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 года № 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.

Таким образом, в соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации пункт 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции подлежит применению к спорным правоотношениям.

Общество «ИмиджМаркет» является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» установлено, что субъектам малого и среднего предпринимательства оказываются различные формы поддержки, в том числе и имущественная. Имущественная поддержка осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Правительством Москвы приняты постановления от 30 декабря 2008 года № 1218-ПП, от 29 декабря 2009 года № 1479-ПП, от 25 декабря 2012 года № 800-ПП, 809-ПП, от 15 апреля 2013 года № 236-ПП о мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы на различные периоды, в том числе 2010-2013 годы.

Таким образом, в соответствии с пунктом 9 статьи 17.1, пунктом 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», постановлениями Правительства Москвы о мерах имущественной

поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда города Москвы, заключение дополнительного соглашения на новый срок с субъектом малого предпринимательства не требовало оценки рыночной стоимости нежилого помещения.

При данных обстоятельствах отказ, изложенный в письме от 26 декабря 2012 года № 11/089/2012-410, в государственной регистрации дополнительного соглашения в отношении объекта недвижимого имущества является незаконным, необоснованным и нарушает права и законные интересы заявителя, а судебные акты подлежат отмене как принятые с существенным нарушением норм материального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 16 сентября 2013 года по делу № А40-44826/2013, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2013 года и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 февраля 2014 года по тому же делу отменить.

Признать незаконным отказ управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в государственной регистрации дополнительного соглашения от 05 октября 2012 года к договору аренды от 27 ноября 2007 года № 01-01138/07, заключенному между Департаментом городского имущества города Москвы и обществом с ограниченной ответственностью «ИмиджМаркет», в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д.6, как несоответствующий абзацам 4, 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Обязать управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве произвести регистрационные действия по регистрации дополнительного соглашения от 05 октября 2012 года к договору аренды от 27 ноября 2007 года № 01-01138/07, заключенному между Департаментом городского имущества города Москвы и обществом с ограниченной ответственностью «ИмиджМаркет», в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д.6.

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

Председательствующий

Завьялова Т.В.

Судьи

Попов В.В.

Борисова Е.Е.