**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА**

**603082, Нижний Новгород, Кремль, 4,  http://fasvvo.arbitr.ru/**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**арбитражного суда кассационной инстанции**

Нижний Новгород

Дело № А79-6446/2011

05 июля 2012 года

(дата изготовления постановления в полном объеме)

Резолютивная часть постановления объявлена 03.07.2012.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в составе:

председательствующего   Чигракова А.И.,

судей Александровой О.В., Радченковой Н.Ш.

при участии представителей

от Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом: Козлицкой Т.Р.                                   (доверенность от 10.01.2012 № 039-1),

от Управления Федеральной  антимонопольной службы по Чувашской Республике:

Иванова Н.Д. (доверенность от 28.12.2011 № 01-47/8643)

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу

Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике  – Чувашии

на решение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 15.12.2011,

принятое судьей Щетинкиным А.В.,  и

на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012,

принятое судьями Смирновой И.А., Захаровой Т.А., Протасовым Ю.В.,

по делу № А79-6446/2011

по заявлению Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом

о признании недействительными решения и предписания Управления Федеральной                     антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии от 22.07.2011                                 по делу № 87-АМЗ-2011,

третье лицо – общество с ограниченной ответственностью «ТРИО»

(ИНН: 2130062690; ОГРН: 1092130010169),

и   у с т а н о в и л :

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии с заявлением о признании недействительными решения и предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии (далее – Управление, антимонопольный орган) от 22.07.2011 по делу № 87-АМЗ-2011.

В качестве третьего лица, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «ТРИО» (далее – ООО «ТРИО», Общество).

Решением суда первой инстанции от 15.12.2011 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением апелляционного суда от 15.03.2012 решение суда оставлено без изменения.

Управление не согласилось с принятыми судебными актами и обратилось в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить их.

Ссылаясь на статьи 5, 8, 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее – Закон об оценочной деятельности), заявитель считает, что начальная (минимальная) цена контракта муниципального имущества устанавливается собственником имущества или уполномоченным им обладателем имущественного права самостоятельно на основании проведенной оценки независимым оценщиком, в связи с чем  расходы по проведению названной оценки несет собственник или уполномоченный им обладатель имущественного права. По мнению антимонопольного органа, бездействие Комитета по непроведению обязательной оценки муниципального имущества, а также предложение оплаты расходов по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимости муниципальной собственности, не предусмотренное действующим законодательством, препятствуют экономической деятельности  ООО «ТРИО» и являются нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Подробно позиция заявителя изложена в кассационной жалобе и поддержана его представителем в судебном заседании.

Комитет в отзыве на кассационную жалобу и его представитель в судебном заседании возразили против доводов заявителя.

ООО «ТРИО» надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, представителей в судебное заседание не направило, отзыв на кассационную жалобу не представило.

В соответствии со статьей 153.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено путем использования систем видеоконференц-связи с Арбитражным судом Чувашской Республики.

Законность обжалуемых судебных актов проверена Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, на основании заявления ООО «ТРИО» о неправомерном, по его мнению, установлении и применении к нему Комитетом коэффициента вида деятельности при начислении арендной платы за использование нежилого помещения Управление приказом от 06.06.2011 возбудило в отношении Комитета дело                                  № 87-АМЗ-2011 по признакам нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела антимонопольный орган установил следующие обстоятельства.

Комитет и общество с ограниченной ответственностью «Кворум плюс» (далее –                ООО «Кворум плюс») заключили договор аренды от 17.01.2008  № 6430 нежилого помещения муниципальной собственности, расположенного по адресу: город Чебоксары, улица Университетская, дом 35.

16.10.2009 ООО «Кворум плюс» и ООО «ТРИО» с согласия Комитета заключили договор переуступки права аренды указанного нежилого помещения муниципальной собственности.

Комитет, ООО «Кворум плюс» и Общество на основании договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности 30.10.2009 заключили соглашение об изменении договора аренды от 17.01.2008 № 6430, в связи с чем                         ООО «ТРИО» осуществляет организацию общественного питания в арендуемом помещении муниципальной собственности по адресу: Чебоксары, улица Университетская, дом 35.

ООО «ТРИО» 15.09.2010 и 08.11.2010 обращалось с в администрацию города Чебоксары с письмами, в которых, ссылаясь на Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утвержденное решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 04.02.1999 № 550, и пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, просило пересмотреть в сторону уменьшения коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора либо цель использования помещения, либо категории арендаторов, в том числе имеющих льготы по арендной плате.

Письмами от 24.09.2010 № 039-4867 и от 07.12.2010 № 039-7077 Комитет отказал в пересмотре размера арендной платы в сторону уменьшения, а письмом от 09.12.2010                   № 039-7142 известил Общество об изменении базовой ставки арендной платы за нежилые помещения в сторону увеличения.

Не согласившись с данными изменениями, ООО «ТРИО» письмом от 21.12.2010                      № 77 просило пересмотреть размер арендной платы путем изменения коэффициента вида деятельности с 2,0 на 0,5 с 01.12.2010 до 30.11.2011 и представить новый расчет размера арендной платы.

Письмом от 29.12.2010 № 039-7496 Комитет со ссылкой на Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утвержденное решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25.11.2010 № 42, сообщил Обществу о том, что размер арендной платы определяется в результате проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. При этом Комитет указал, что не возражает рассмотреть вопрос пересмотра арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости за счет средств арендатора.

На этом основании ООО «ТРИО» заключило с обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс» договор об оказании возмездных консультационных услуг.

Письмом от 12.04.2011 № 10 Общество сообщило Комитету о проведенной оценке, направило отчет № 02-03-11 по определению рыночной стоимости размера арендной платы одного квадратного метра помещения, расположенного в пристрое и на первом этаже жилого девятиэтажного кирпичного дома, находящегося по адресу: город Чебоксары, улица Университетская, дом 35, и вновь обратилось в Комитет с просьбой о пересчете размера арендной платы по результатам проведенной оценки.

Письмом от 04.05.2011 № 039-2065 Комитет отказал ООО «ТРИО» в пересмотре арендной платы в связи с отсутствием оснований для внесения изменений в договор аренды от 17.01.2008 № 6430.

Полагая, что Комитет нарушил статью 8 Закона об оценочной деятельности в части проведения оценки объекта аренды, а  его предложение об оплате расходов, связанных с проведением обязательной оценки муниципального имущества, вовлеченного в сделку, а впоследствии отказ в пересмотре арендной платы являются неправомерными и необоснованными, Управление по результатам рассмотрения дела № 87-АМЗ-2011 приняло решение от 22.07.2011, которым признало Комитет по управлению имуществом нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, Комитету выдано предписание от 22.07.2011, в котором ему указано на необходимость вернуться к рассмотрению заявления ООО «ТРИО» от 12.04.2011 о пересчете арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости арендуемого помещения, расположенного по адресу: город Чебоксары, улица Университетская, дом 35, и в установленный законом срок направить Обществу обоснованное решение.

Комитет не согласился с решением и предписанием антимонопольного органа и обратился в арбитражный суд с заявлением о признании их недействительными.

Руководствуясь статьями 198, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 3, 4, пунктом 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьей 8 Закона об оценочной деятельности, суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования и исходил из того, что оспариваемые решение и предписание антимонопольного органа не соответствуют закону,  нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Апелляционный суд руководствовался аналогичными нормами права и согласился с выводами суда первой инстанции.

Рассмотрев  кассационную жалобу, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа счел ее подлежащей удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов органов, осуществляющих публичные полномочия, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В пункте 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Согласно статье 8 Закона об оценочной деятельности проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Признавая Комитет нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган посчитал, что в силу требований Закона об оценочной деятельности в период с 06.10.2009 (момента обращения ООО «Кворум Плюс» в Комитет с просьбой о переуступке прав и обязанностей по договору аренды) и до даты заключения договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности с ООО «ТРИО» Комитет должен был провести оценку спорного муниципального имущества.

Суды первой и апелляционной инстанций посчитали, что проведение оценки имущества в рассматриваемом случае необязательно. Однако из материалов дела видно, что Комитет по управлению имуществом для пересмотра арендной платы предложил                      ООО «ТРИО» сделать оценку рыночной стоимости за счет средств арендатора (письмо Комитета от 29.12.2010 № 039-7495).

По предложению Комитета о проведении оценки рыночной стоимости арендной платы за счет средств арендатора на основании заключенного Обществом с ООО «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс» договора по оказанию возмездных консультационных услуг от 31.03.2011 № 02-03-11 последним за свой счет была произведена оценка рыночной стоимости ежемесячного размера арендной платы одного квадратного метра спорного помещения.

Вместе с тем из статей 8 и 10 Закона об оценочной деятельности следует, что оценка стоимости объектов, принадлежащих публично-правовым образованиям и подлежащих передаче в аренду, является обязательной, а договор на ее проведение заключается от имени заказчика лицом, уполномоченным публично-правовым образованием на совершение сделок с этими объектами.

Таким образом, непосредственно арендодатель обязан решать вопросы, связанные с оценкой сдаваемых в аренду объектов федерального имущества и определением рыночной стоимости годовой арендной платы; договор на оценку заключается без участия арендатора. Следовательно,  расходы по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимости муниципальной собственности должен нести собственник или уполномоченный им обладатель имущественного права.

Предложение Комитета, в котором на арендатора возлагается обязанность по оплате оценки, не соответствует действующему законодательству.

Аналогичная позиция содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.02.2010  № 11923/09.

В связи с изложенным вывод судов о том, что предложение Комитета по оплате расходов, связанных с рыночной оценкой имущества, не является нарушением антимонопольного законодательства, является неверным.

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

  В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

  Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, Комитет и  ООО «Кворум плюс» заключили договор аренды от 17.01.2008  № 6430 нежилого помещения муниципальной собственности, расположенного по адресу: город Чебоксары, улица Университетская, дом 35. ООО «Кворум плюс» и ООО «ТРИО» с согласия Комитета заключили договор от 16.10.2009 переуступки права аренды указанного нежилого помещения муниципальной собственности.

Комитет, ООО «Кворум плюс» и Общество на основании договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности 30.10.2009 заключили соглашение об изменении договора аренды от 17.01.2008 № 6430.

В рассматриваемом случае суды посчитали, что из содержания договора переуступки права аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности города Чебоксары от 16.10.2009 и соглашения от 30.09.2009 об изменении договора от 17.01.2008 № 6430 аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности следует, что к ООО «ТРИО» перешли все права и обязанности по указанному договору аренды нежилого помещения, в том числе обязанность по оплате за пользование помещение  (арендная плата) по цене, которая была определена условиями первоначального договора аренды.

 Вместе с тем  суды не учли следующие обстоятельства.

 Из раздела III «Платежи и расчеты по договору» и пункта 3 договора аренды от 17.01.2008  № 6430 следует, что арендная  плата не была фиксированной, а рассчитывалась согласно Положению о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утвержденному решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской Республики от 04.02.1999 № 550 (далее – Положение № 550).

В соответствии с пунктом 3.3.1 названного договора предусматривается следующая периодичность пересмотра размера арендной платы в течение срока аренды помещения по настоящему договору:

– в случае изменения размера базовой ставки арендной платы за нежилые помещения – со дня вступления в силу соответствующих решений органов самоуправления города Чебоксары, но не чаще чем через один год со дня предшествующего изменения размера арендной платы по данному основанию;

– при изменении решениями органов самоуправления города Чебоксары применяемых при расчете арендной платы коэффициентов и иных показателей – по мере вступления в силу данных решений;

– по иным основаниям для пересмотра арендной платы – по мере их возникновения.

Суды при рассмотрении настоящего спора не дали никакой оценки условиям заключенного договора аренды от 17.01.2008 № 6430, в  том числе порядку определения размера арендной платы, а также Положениям о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, действовавшим в данный период.

Без рассмотрения этих вопросов нельзя точно определить, имело ли ООО «ТРИО», как субъект  малого предпринимательства право на пересмотр арендной платы.

  При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции счел, что выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам дела  и имеющимся доказательствам, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

  При новом рассмотрении Арбитражному суду Чувашской Республики надлежит дать оценку условиям договора аренды от 17.01.2008 № 6430 и действовавшим в тот период Положениям о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары в части расчета арендной платы, а также проверить наличие оснований для пересмотра арендной платы у ООО «ТРИО» и с учетом этих обстоятельств дать оценку законности и обоснованности оспариваемых решения и предписания антимонопольного органа.

Руководствуясь статьями 287 (пунктом 3 части 1), 288 (частью 1) и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 15.12.2011 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 по делу                                           №  А79-6446/2011 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Чувашской Республики  – Чувашии.

 Постановление арбитражного суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

А.И. Чиграков

Судьи

О.В. Александрова

 Н.Ш. Радченкова