г. Владимир

22 апреля 2013 года                                                         Дело № А79-6446/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 17.04.2013.

Постановление в полном объеме изготовлено 22.04.2013.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Смирновой И.А.,

судей Захаровой Т.А., Рубис Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Лукашовой Д.В.,

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом

на решение Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 24.12.2012

по делу № А79-6446/2011,

принятое судьей Павловой О.Л.

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,

без участия лиц,

и установил:

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом              (далее – Комитет, заявитель) 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 заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «ТРИО» (далее – ООО «ТРИО»).

Решением от 15.12.2011 Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии удовлетворил требования заявителя.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.07.2012 решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 15.12.2011 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 отменены, дело направлено в Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии решением от 24.12.2012 отказал Комитету в удовлетворении требований.

Комитет не согласился с решением арбитражного суда первой инстанции и обратился в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт.

Лица, участвующие в деле и извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в судебное заседание не направили, Управление заявило ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия.

Управление в отзыве на апелляционную жалобу просило в ее удовлетворении отказать, решение суда - оставить без изменения.

Законность и обоснованность решения Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 24.12.2012 проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке, предусмотренном в статье 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены обжалуемого решения.

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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В ходе рассмотрения дела антимонопольным органом установлены следующие обстоятельства.

17.01.2008 между Комитетом и обществом с ограниченной ответственностью «Кворум плюс» (далее – ООО «Кворум плюс») был заключен договор аренды № 6430 нежилого помещения муниципальной собственности, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 35.

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

30.09.2009 Комитет, ООО «Кворум плюс» и ООО «ТРИО» на основании договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности 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, ул. Университетская, д. 35.

15.09.2010 и 08.11.2010 ООО «ТРИО» обратилось с в администрацию г. Чебоксары с письмами, в которых, ссылаясь на Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности г. 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 ООО «ТРИО» 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 г. Чебоксары, утвержденное решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25.11.2010 № 42, сообщил ООО «ТРИО» 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 по оказанию возмездных консультационных услуг.

Письмом от 12.04.2011 № 10 ООО «ТРИО» сообщило Комитету о проведенной оценке, направило отчет № 02-03-11 по определению рыночной стоимости размера арендной платы 1 кв.м помещения, расположенного в пристрое и на первом этаже жилого девятиэтажного кирпичного дома, находящегося по адресу: г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 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 Комитетом не выполнены требования статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) в части проведения оценки объекта аренды, 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 нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, Комитету выдано предписание от 22.07.2011, которым 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:  г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 35, и в установленный законом срок направить ООО «ТРИО» обоснованное решение.

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

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Пунктом 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, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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.

В соответствии со статьей 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 положения Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган пришел к выводу, что в силу требований Закона об оценочной деятельности Комитет в период с 06.10.2009 (момента обращения ООО «Кворум Плюс» в Комитет с просьбой о переуступке прав и обязанностей по договору аренды) по 16.10.2009 (даты заключения договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности с ООО «ТРИО»), то есть до вовлечения в сделку, должен был провести оценку спорного муниципального имущества.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Оценив имеющиеся в деле доказательства в совокупности с положениями действующего законодательства, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о наличии в действиях Комитета нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Так, согласно положениям статей 8 и 10 Закона об оценочной деятельности непосредственно арендодатель обязан решать вопросы, связанные с оценкой сдаваемых в аренду объектов и определением рыночной стоимости годовой арендной платы; договор на оценку заключается без участия арендатора. Расходы по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимости муниципальной собственности должен нести собственник или уполномоченный им обладатель имущественного права.

При этих условиях предложение Комитета, выраженное в письме от 29.12.2010 № 039-7495, в котором на арендатора возлагается обязанность по оплате оценки объекта недвижимости муниципальной собственности, не соответствует действующему законодательству.

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

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).

Исследовав условия заключенного между Комитетом и ООО «Кворум плюс» договора аренды от 17.01.2008 № 6430 нежилого помещения муниципальной собственности, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 35, а также условия договора переуступки права аренды нежилого помещения муниципальной собственности от 16.10.2009, заключенного между Комитетом, ООО «Кворум плюс» и Обществом, суд первой инстанции установил следующее.

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.

Пунктом 3.3.1 договора аренды предусмотрена 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.

Согласно пункту 2.4 договора переуступки права аренды нежилого помещения от 16.10.2009 после переуступки прав и обязанностей от арендатора к новому арендатору размер арендной платы и порядок ее внесения сохраняются не менее одного года с момента подписания нового договора аренды (или дополнительного соглашения к действующему договору аренды от 17.01.2008 № 6430 о замене арендатора на нового арендатора).

В соответствии с пунктами 4.1, 4.2 Положения о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары», утвержденного решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 25.11.2010 № 42, размер арендной платы определяется в результате проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Размер арендной платы может изменяться в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Таким образом, из приведенных условий следует, что размер арендной платы в течение срока аренды помещения по настоящему договору пересматривается при наступлении определенных обстоятельств.

В рассматриваемом случае суд установил, что на момент обращения ООО «Трио» в Комитет с вопросом о пересмотре размера арендной платы действовало Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары», утвержденное решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 25.11.2010 № 42, на которое ссылался и Комитет в письме от 29.12.2010                    № 039-7496, адресованном Обществу (л.д. 50, оборотная сторона).

ООО «ТРИО» как субъект малого предпринимательства в спорный период имело право на обращение в Комитет с заявлением о пересмотре арендной платы, что не отрицалось Комитетом в суде первой инстанции.

В силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Всесторонне, полно и объективно исследовав представленные в материалы дела доказательства, правильно установив фактические обстоятельства дела, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что бездействие Комитета, выраженное в непроведении обязательной оценки муниципального имущества, а также его предложение по оплате Обществом расходов, связанных с рыночной оценкой объекта недвижимости муниципальной собственности, являются нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Статьей 22 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами; выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства и выдавать хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

На основании изложенных обстоятельств суд апелляционной инстанции приходит к итоговому выводу о том, что решение антимонопольного органа, а также выданное на его основании предписание приняты в пределах его компетенции, соответствуют действующему законодательству и не нарушают права и законные интересы администрации.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иное заявителем не доказано, установленные судом обстоятельства и сделанные на их основе выводы не опровергнуты.

Более того, оспариваемое предписание администрацией исполнено, с ООО «ТРИО» в соответствии с действующим законодательством заключен договор, размер арендной платы по которому установлен по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы, проведенной за счет средств Комитета.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

При этих условиях суд первой инстанции правомерно отказал Комитету в удовлетворении требований.

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии в полном объеме выяснил обстоятельства, имеющие значение для дела, его выводы основаны на правильном применении норм материального права.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, не установлено.

На основании изложенного апелляционная жалоба Комитета по приведенным в ней доводам, основанным на неверном толковании норм права и противоречащим фактическим обстоятельствам дела, удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 24.12.2012 по делу № А79-6446/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий судья

И.А. Смирнова

Судьи

Т.А. Захарова

Е.А. Рубис