



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: A60.mail@arbitr.ru

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
17 января 2014 года

Дело №А60-42141/2013

Резолютивная часть решения объявлена 15 января 2014 года
Полный текст решения изготовлен 17 января 2014 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе:
председательствующего судьи И.В.Горбашовой,
судей И.В.Хачева, Л.Ф.Савиной
при ведении протокола судебного заседания секретарем Е.А.Пономаревой
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
заместителя прокурора Свердловской области (заявитель)
к Думе городского округа Заречный (заинтересованное лицо)
о признании недействующим нормативного правового акта в части
при участии в судебном заседании:
от заявителя:

О.А.Костина, представитель по доверенности от 26.09.2013, сл.удостоверению.
Заинтересованное лицо в судебное заседание не явилось, о времени и месте
рассмотрения дела извещено надлежащим образом, в том числе публично,
путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на
сайте суда.

Лицу, участвующему в деле, разъяснены права и обязанности. Отвода суду
не заявлено.

Заявитель заявил ходатайство об уточнении оснований заявленных
требований. Ходатайство удовлетворено.

Заместитель прокурора Свердловской области обратился в арбитражный суд
с заявлением, в котором просит признать не соответствующими ст.ст. 131, ч. 4
ст. 421, ч. 2 ст. 609, ч.ч. 1, 3 ст. 610, ч. 3 ст. 614, ч. 2 ст. 615, ч. 2 ст. 651 ГК РФ,
ч. 1 ст. 12, ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,
ч.ч. 1, 5, 5.1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите
конкуренции», п.п. 52,53,71,121,122,133 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 от 10.02.2010 № 67, абзацы 2, 3, 5 в части слов «выданная не ранее трех месяцев до даты подачи заявки», второе предложение абзаца 6 пункта 3 статьи 4, первое предложение пункта 8 статьи 5, статья 6, абзац 3 пункта 1, абзац 4 пункта 2, абзац 2 пункта 3 статьи 7, пункты 1 и 6 статьи 8 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный, утвержденного решением Думы городского округа Заречный от 22.10.2009 № 165-Р (в ред.решений Думы городского округа Заречный от 01.07.2010 №95-Р, от 27.12.2012 №168-Р);

признать недействующими абзацы 2, 3, 5 в части слов «выданная не ранее трех месяцев до даты подачи заявки», второе предложение абзаца 6 пункта 3 статьи 4, первое предложение пункта 8 статьи 5, статья 6, абзац 3 пункта 1, абзац 4 пункта 2, абзац 2 пункта 3 статьи 7, пункты 1 и 6 статьи 8 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный, утвержденного решением Думы городского округа Заречный от 22.10.2009 № 165-Р (в ред.решений Думы городского округа Заречный от 01.07.2010 №95-Р, от 27.12.2012 №168-Р).

Заинтересованное лицо отзыв не представило.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Частью п.1.1 ч. 1 ст. 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ) предусмотрено, что арбитражные суды рассматривают в порядке административного судопроизводства возникающие из административных и иных публичных правоотношений экономические споры и иные дела, связанные с осуществлением организациями и гражданами предпринимательской и иной экономической деятельности: об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, если рассмотрение таких дел в соответствии с федеральным законом отнесено к компетенции арбитражного суда.

В соответствии с ч. 1 ст.52 АПК РФ прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании нормативных правовых актов, ненормативных правовых актов органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, затрагивающих права и законные интересы организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч.ч.4,5,6 ст. 194 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения,

устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

Арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме.

Обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт.

В соответствии с п. 5 ч. 10 ст. 35 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, относится к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

Статьей 78 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ предусмотрено, что решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан, решения и действия (бездействие) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут быть обжалованы в суд или арбитражный суд в установленном законом порядке.

Решением Думы городского округа Заречный от 22.10.2009 № 165-Р утверждено Положение «О порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный» (далее Положение).

Данное Решение опубликовано в печатном издании "Бюллетень официальных документов городского округа Заречный", N 46, 26.10.2009.

Решениями Думы городского округа Заречный от 01.07.2010 № 95-Р «О внесении изменения в приложение №2 к Положению о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный», от 27.12.2012 № 168-Р от 23.12.2009 «О внесении изменения в Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный» в вышеуказанное Положение внесены изменения (опубликованы в Бюллетене официальных документов городского округа Заречный, N 35, 05.07.2010; N 62, 28.12.2012

Положение устанавливает единые правовые нормы - правила передачи муниципального имущества в аренду, обязательные для применения неопределенным кругом лиц - органами местного самоуправления, хозяйствующими субъектами, унитарными предприятиями и учреждениями, рассчитанные на неоднократное применение и направленные на регулирование общественных отношений, связанных с имущественной основой деятельности Муниципального образования.

Таким образом, Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный, утвержденное решением Думы

городского округа Заречный от 22.10.2009 № 165-Р (в ред.решений Думы городского округа Заречный от 01.07.2010 №95-Р, от 27.12.2012 №168-Р) является нормативным правовым актом, может быть оспорен в арбитражном суде.

Согласно п. 3 ст. 4 Положения к заявке на предоставление имущества в аренду должны быть приложены документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации Заявителя;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- копии учредительных документов (для юридических лиц);
- выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП, выданная не ранее трех месяцев до даты подачи заявки.

Заявка без приложения обязательных документов рассмотрению не подлежит. Срок рассмотрения заявок - один месяц с момента поступления их в администрацию городского округа Заречный.

Согласно ч. 5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 утверждены «Правила 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» (далее - Правила).

Пунктами 52, 121 Правил, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, предусмотрен перечень документов, который должна содержать заявка на участие в конкурсе или аукционе на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

В силу п. п. 53, 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных вышеуказанными пунктами.

Таким образом, перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в конкурсе или аукционе, установлен антимонопольным органом, является исчерпывающим и не может быть расширен органом местного самоуправления.

Копии свидетельств о государственной регистрации заявителя, о постановке на налоговый учет в названом приказе ФАС России не поименованы.

Выписка из единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, приложенная к заявке на участие в конкурсе или аукционе, должна быть получена не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса или аукциона.

Согласно п.п. 71, 131 Правил, срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок.

Представительный орган местного самоуправления не вправе ограничить срок рассмотрения заявок до одного месяца.

С учетом изложенного, абз. 2, 3, 5 в части слов «выданная не ранее трех месяцев до даты подачи заявки», второе предложение абз. 6 п. 3 ст. 4 Положения не соответствуют указанным выше ч. 5, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п.п. 52, 53, 71, 121, 122, 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 от 10.02.2010 № 67.

В соответствии с первым предложением п. 8 ст. 5 Положения договор аренды муниципального имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статьей 131 ГК РФ, ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу ч. 2 ст. 609 ГК РФ, ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрацией и считается заключенным с момента такой регистрации.

Из вышеуказанных норм следует, что государственной регистрации подлежат договоры аренды только недвижимого имущества, заключенные сроком на один год и более. Договоры аренды движимого имущества в Едином государственном реестре прав не регистрируются.

Между тем, из первого предложения п. 8 ст. 5 Положения следует, что договоры аренды любого муниципального имущества, заключенных на срок не менее года, подлежат государственной регистрации.

Данное предложение не соответствует ст. 131, ч. 2 ст. 609, ч. 2 ст. 651 ГК РФ, ч. 1 ст. 12, ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статьей 6 Положения установлены сроки договора аренды:

1. Договор аренды, заключаемый на торгах, может быть заключен на срок до 15 лет.
2. Договор аренды, заключаемый без проведения торгов в виде получения муниципальной преференции, может быть заключен на срок до 5 лет.
3. Договор аренды, заключаемый без проведения торгов, в случаях, предусмотренных ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и в иных установленных законодательством случаях может быть заключен на срок до 5 лет.
4. Договор краткосрочной аренды заключается на срок не более чем 30 календарных дней в течение 6 последовательных календарных месяцев.

В соответствии с ч. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно ч.ч. 1, 3 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, представительный орган местного самоуправления не вправе своим нормативным правовым актом определить максимальный срок договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении. Срок действия договора аренды устанавливается соглашением сторон и предусматривается договором.

На основании изложенного статья 6 Положения противоречат ч. 4 ст. 421, ч.ч. 1, 3 ст. 610 ГК РФ.

Согласно абз. 3 п. 1 ст. 7 Положения фактическое изменение размера арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением условий договора о размере арендной платы и обязательно для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору.

В силу абз. 4 п. 2 ст. 7 Положения фактическое изменение размера арендной платы в результате изменения базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней не является изменением условий договора о размере арендной платы и обязательно для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору.

Абзацем 2 п. 3 ст. 7 Положения закреплено, что фактическое изменение размера арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением условий договора о размере арендной платы и обязательно для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору.

В соответствии с ч. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Частью 3 ст. 614 ГК РФ 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.

Из указанных норм следует, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Изменение арендной платы в одностороннем порядке недопустимо.

С учетом изложенного абз. 3 п. 1, абз. 4 п. 2, абз. 2 п. 3 ст. 7 Положения противоречит ч. 4 ст. 421, ч. 3 ст. 614 ГК РФ.

Пунктом 1 ст. 8 Положения закреплено, что администрация вправе с соблюдением требований гражданского законодательства и законодательства, регулирующего отношения, связанные с защитой конкуренции, предоставить Арендатору право на передачу прав владения и (или) пользования частью имущества третьим лицам. При этом общая площадь передаваемой части имущества не может превышать 10% площади имущества и составлять более чем 20 кв. м.

Согласно п. 6 ст. 8 Положения запрещается передача в субаренду, перенаем, передача в безвозмездное пользование имущества, переданного для целевого использования.

В соответствии с ч. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Согласно п. 16 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество, в том числе передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

Таким образом, арендатором с согласия арендодателя муниципальное имущество или его часть может быть передано в субаренду, перенаем, безвозмездное пользование, переданы права и обязанности по договору аренды другому лицу. При этом площадь имущества законодателем не ограничена.

Установление запрета передачи арендованного муниципального имущества в субаренду, перенаем, безвозмездное пользование нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления не основано на законе.

На основании изложенного второе предложение п. 1, п. 6 ст. 8 Положения не соответствуют ч. 2 ст. 615 ГК РФ, п. 16 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, оспариваемый в части нормативный правовой акт не соответствует указанным выше положениям законодательства, в связи с чем, суд признает данный акт в оспариваемой части недействующим как несоответствующий указанным выше положениям законодательства.

Требования заявителя судом удовлетворяются в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ

Заявленные требования удовлетворить.

Признать не действующими абзацы 2,3,5 в части слов: «выданная не ранее трех месяцев до даты подачи заявки», второе предложение абзаца 6 пункта 3 статьи 4, первое предложение пункта 8 статьи 5, статью 6, абзац 3 пункта 1, абзац 4 пункта 2, абзац 2 пункта 3 статьи 7, пункты 1,6 статьи 8 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества городского округа Заречный, утвержденного решением Думы городского округа Заречный от 22.10.2009 № 165-Р (в редакции решений Думы городского округа Заречный от 01.07.2010 № 95-Р, от 27.12.2010 № 168-Р) как не соответствующие ст. 131, ч. 4 ст. 421, ч. 2 ст. 609, ч.ч.1,3 ст. 610, ч.3 ст. 614, ч. 2 ст. 615, ч. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч.1 ст.12, ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 16 ч. 1, ч. 5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктам 52,53,71,121,122,131 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 от 10.02.2010 №67.

Решение по делу вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный суд Уральского округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Кассационная жалоба подается в арбитражный суд кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно

получить на интернет-сайте Федерального арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

Председательствующий

И.В.Горбашова

Судьи

И.В.Хачев

Л.Ф.Савина