

**ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск
24 мая 2012 года

Дело № А75-9409/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 22 мая 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 мая 2012 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Ивановой Н.Е.,

судей Киричѐк Ю.Н., Рыжикова О.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Сердитовой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-2850/2012) Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 12.03.2012 по делу №А75-9409/2011 (судья Зубакина О.В.), принятое по заявлению Администрации города Ханты-Мансийска, Департамента муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийска

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

о признании недействительными решения от 03.11.2011 и предписания № 78 от 03.11.2011,

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью Компания «Скиф» (ИНН 8601027876, ОГРН 1068601005406),

судебное разбирательство проведено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания,

установил:

Администрация города Ханты-Мансийска (далее по тексту - Администрация, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее по тексту - Ханты-Мансийское УФАС России, Управление, антимонопольный орган) о признании недействительным решения Управления от 03.11.2011 по делу № 06-02/НВ-5575 в части пунктов 1-2. Арбитражному делу присвоен номер А75-9409/2011.

Департамент муниципальной собственности администрации города Ханты-Мансийска (далее по тексту – Департамент, заявитель) также обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с заявлением к Ханты-Мансийскому УФАС России о признании недействительными решения Управления от 03.11.2011 по делу № 06-02/НВ-5575 в части пунктов 3-6 и предписания Управления от 03.11.2011 по этому же делу. Арбитражному делу присвоен номер А75-9764/2011.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции указанные арбитражные дела объединены в одно производство с присвоением делу номера А75-9409/2011.

Решением по делу арбитражный суд удовлетворил заявленные Администрацией и Департаментом требования в полном объеме.

В обоснование принятого решения арбитражный суд указал, что антимонопольный орган пришел к ошибочному выводу о нарушении заявителями установленного Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» порядка передачи имущества в аренду, поскольку в аренду передавалось не муниципальное имущество, а нежилое помещение, являющееся общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома № 46 по ул. Пионерская в г. Ханты-Мансийске. Следовательно, особенности сдачи такого имущества в аренду регулируются гражданским и жилищным законодательством, а не нормами Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Не согласившись с принятым решением, Ханты-Мансийское УФАС России обратилось в Восьмой арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме, ссылаясь на законность признанных недействительными ненормативных правовых актов антимонопольного органа.

Как полагает Ханты-Мансийское УФАС России, Администрация, являясь собственником помещений, расположенных в указанном многоквартирном доме, является и собственником доли в сдаваемом в аренду обществу с ограниченной ответственностью Компания «Скиф» (далее по тексту – ООО Компания «Скиф») помещении площадью 51,6 кв.м., расположенном в подвале данного дома. Таким образом, по мнению подателя апелляционной жалобы, заявители при сдаче в аренду указанного помещения нарушили часть 1 статьи 15, статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», регулирующие порядок сдачи в аренду государственного и муниципального имущества.

В представленном до начала судебного заседания отзыве Департамент просит оставить обжалуемое решение арбитражного суда без изменения как законное и обоснованное, а апелляционную жалобу антимонопольного органа – без удовлетворения.

Отзывы на апелляционную жалобу иными лицами, участвующими в деле, представлены не были.

До начала судебного заседания от антимонопольного органа и Департамента поступили ходатайства о рассмотрении апелляционной жалобы без участия их представителей, которые судом апелляционной инстанции удовлетворены.

Администрация и ООО Компания «Скиф», надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, ходатайства об отложении слушания по делу не заявили, в связи с чем суд апелляционной инстанции рассмотрел апелляционную жалобу в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также в отсутствие представителей указанных лиц по имеющимся в деле доказательствам.

Рассмотрев материалы дела, апелляционную жалобу, отзыв на нее, суд апелляционной инстанции установил следующие обстоятельства.

01.02.2010 между Департаментом и ООО Компания «Скиф» заключен договор аренды нежилого помещения № 567-1/10 общей площадью 51,6 кв.м., расположенного в подвальном помещении многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 46 (далее по тексту также - договор аренды, т. 3, л.д. 30-36).

В пункте 1.3. договора аренды определено, что имущество является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме по ул. Пионерская, 46.

07.02.2011 антимонопольным органом на основании приказа № 81 «О проведении контрольного мероприятия» возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

По результатам проверки, усмотрев в бездействии Администрации, действиях Департамента по заключению договора аренды муниципального имущества без проведения торгов нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Ханты-Мансийским УФАС России вынесено оспариваемое решение (резолютивная часть объявлена 03.11.2011, решение в полном объеме изготовлено 16.11.2011).

Предписанием от 03.11.2011 № 78 антимонопольный орган обязал Департамент совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, путем расторжения договора аренды нежилого помещения, заключенного с ООО Компания «Скиф», в срок до 30.11.2011.

Полагая, что указанные решение и предписание не соответствуют нормам действующего законодательства и нарушают права и законные интересы заявителей, последние обратились в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

12.03.2012 Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры принято обжалуемое антимонопольным органом в апелляционном порядке решение.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не находит оснований для его отмены или изменения, исходя из следующего.

Как установлено в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции и подтверждается материалами дела, муниципальному образованию город Ханты-Мансийск принадлежат на праве собственности нежилые помещения № 1002 общей площадью 243,3 кв. м и № 1004 площадью 103,9 кв. м, расположенные на 1 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 46 (свидетельства о государственной регистрации права 72 НЛ 188321 (т. 3, л.д. 20) и 72 НЛ 188322 (т. 3, л.д. 19)).

Помещение № 1002 на основании распоряжения администрации города Ханты-Мансийска от 09.06.2010 № 178-р передано в оперативное управление Управлению опеки и попечительства администрации города Ханты-Мансийска (свидетельство о государственной регистрации права от 19.07.2010 86-АБ 081665 (т. 4, л.д. 135)).

Помещение № 1004 с 27.04.2009 передано в пользование Федеральному государственному учреждению «Главное бюро медико-социальной экспертизы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре» на основании договора безвозмездного срочного пользования от 27.04.2009 № 295-39/09 (т. 4, л.д. 130-134).

Внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 46 по ул. Пионерская г. Ханты-Мансийска, состоявшимся 20.11.2009 (протокол от 30.11.2009, т. 3 л.д. 26-29) принято решение о передаче в пользование ООО Компания «Скиф» нежилого помещения общей площадью 51,6 кв.м., расположенного в подвальном помещении указанного многоквартирного дома, для размещения продуктового магазина. Заключение договора аренды сроком на 11 месяцев поручено Департаменту.

01.02.2010 Департамент, представляющий интересы собственников помещений вышеуказанного многоквартирного жилого дома на основании означенного протокола, заключил с ООО Компания «Скиф» договор аренды нежилого помещения № 567-1/10 (т. 3, л.д. 30-32).

Согласно письму Департамента от 03.11.2011 № 10119 (т. 3, л.д. 37) нежилое помещение площадью 51,6 кв.м. в жилом доме по ул. Пионерская, д. 46 г. Ханты-Мансийска в реестре муниципального имущества не значится.

Соглашением от 01.07.2011 договор аренды от 01.02.2010 № 567-1/10 был расторгнут на основании обращения арендатора от 20.06.2011 вх. 3308 с момента подписания акта приема-передачи. Актом от 01.07.2011 арендатор вернул нежилое помещение.

Как следует из содержания оспариваемого решения антимонопольного органа, Администрация своим бездействием, а Департамент действиями по заключению указанного выше договора аренды нежилого помещения с ООО Компания «Скиф» нарушили часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку передали указанное имущество в аренду без проведения торгов, чем, по мнению антимонопольного органа, создали преимущественные условия для осуществления деятельности ООО Компания «Скиф».

Изложенная позиция Ханты-Мансийского УФАС России обоснованно расценена судом первой инстанции как несостоятельная в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 частности государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям.

С учетом указанных выше обстоятельств суд первой инстанции обоснованно констатировал, что в рассматриваемом случае в аренду было передано общее имущество многоквартирного жилого дома (часть указанного имущества - нежилое помещение, являющее частью подвала), принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений указанного многоквартирного дома.

При этом отношения собственников помещений в многоквартирном доме, возникающие по поводу общего имущества, в том числе связанные с порядком пользования таким имуществом, регулируются нормами гражданского и жилищного законодательства, в частности статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Как следует из разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащихся в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По решению собственников помещений, принимаемом в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество

собственников помещений в многоквартирном доме; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Как уже отмечалось выше, сдаваемое в аренду ООО Компания «Скиф» помещение площадью 51,6 кв.м расположено в подвале многоквартирного жилого дома № 46, то есть является общим имуществом собственников помещений данного дома. Доказательства принадлежности данного помещения на праве собственности или ином вещном праве только муниципальному образованию город Ханты-Мансийск в материалах дела отсутствуют.

Внеочередным общим собранием собственников помещений данного дома принято решение о передаче в пользование ООО Компания «Скиф» указанного помещения, заключение соответствующего договора поручено Департаменту. Соответственно, при заключении договора аренды Департамент действовал в интересах всех собственников помещений жилого дома № 46, а не муниципального образования, о чем свидетельствует и буквальное содержание преамбулы данного договора (т. 3, л.д. 30).

При этом, вопреки утверждению подателя апелляционной жалобы, в аренду передавалась не доля в праве собственности на указанное помещение, а само нежилое помещение, являющееся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, что соответствует буквальному содержанию предмета договора аренды и влечет необходимость применения к рассматриваемому спору перечисленных выше положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции дополнительно отмечает, что статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на которую ссылается Ханты-Мансийское УФАС России, говорит о государственной и муниципальной собственности, то есть о формах собственности, в то время как об общей долевой собственности в данной норме права речи не идет.

При данных обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что, удовлетворив заявленные Администрацией и Департаментом требования в полном объеме, суд первой инстанции принял законное и обоснованное решение. Нормы

материального права применены арбитражным судом первой инстанции правильно. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено. С учетом изложенного, оснований для отмены обжалуемого решения арбитражного суда и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

В связи с отказом в удовлетворении апелляционной жалобы Ханты-Мансийского УФАС России в соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, подлежащая уплате антимонопольным органом, но от уплаты которой он в силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден, не подлежит распределению.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 12.03.2012 по делу №А75-9409/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

Н.Е. Иванова

Судьи

Ю.Н. Киричѐк

О.Ю. Рыжиков