АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020
http://novgorod.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Великий Новгород Дело № А44-3032/2015

Резолютивная часть решения объявлена 29 июля 2015 года
Решение в полном объеме изготовлено 05 августа 2015 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе:
судьи Лариной И.Г.,
при ведении протокола судебного заседания
помощником судьи Ивановой Е.В.
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:
индивидуального предпринимателя Воробьевой Елены Викторовны (ИНН 532100798220, ОГРН 313532110100021)
к муниципальному бюджетному учреждению Великого Новгорода "Городское хозяйство", Комитету по управлению ЖКХ и ООС Администрации Великого Новгорода (ИНН 5321058474, ОГРН 1025300788281)
третье лицо: Комитет по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода
о признании незаконными действий
при участии
от истца (заявителя): предприниматель Воробьева Е.В., представитель Темняк Н.В., доверенность от 08.04.2015 года
от ответчика (МУП "Городское хозяйство"): гл. специалист Скиданова В.Ф., доверенность от 23.01.2015 года № 163, гл. специалист Щепоткина Е.Н., доверенность от 12.01.2015 года № 2
от Комитета по управлению ЖКХ и ООС Администрации Великого Новгорода: ведущий специалист Пономарева Ю.С., доверенность от 12.12.2014 года №4666
от третьего лица: ведущий специалист Пономарева Ю.С., доверенность от 30.12.2014 года №4208

у с т а н о в и л :

Индивидуальный предприниматель Воробьева Елена Викторовна (далее – предприниматель) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа муниципального бюджетного учреждения Великого Новгорода "Городское хозяйство" (далее – МБУ «Городское хозяйство») в заключение договора аренды на сооружение с кадастровым номером 53:23:7102701:0025:76601, общей площадью 627.1 кв.м., расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, на новый срок.

В судебном заседании заявитель требования уточнила, и просил также суд признать действия Комитета по управлению жилищно-коммунальным хозяйством и охране окружающей среды Администрации Великого Новгорода (далее – комитет по ЖКХ) в части не согласования подписанного договора аренды на 2015 год – незаконными, а также просит признать договор аренды недвижимого имущества б\н от 01.01.2014 года, заключенный между МБУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» и ИП Воробьевой Е.В., продленным на неопределенный срок.

В обоснование своих требований заявитель ссылается на то, что отказ и оспариваемые действия противоречат статье 621 Гражданского кодекса РФ и пункту 23 договора аренды от 01.01.2014 года, поскольку Воробьева Е. В. имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Она арендует указанное недвижимое имущество с 09.09.2013 года, является добросовестным арендатором, кроме того, она является наследником Воробьёва В.Н., умершего 04.03.2013 года, который арендовал это имущество более пяти лет и также был добросовестным арендатором.

Кроме того, по мнению заявителя, договор аренды от 01.01.2014 года, со сроком действия с 01.01.2014 года по 31.12.2014 года, следует признать продленным на неопределенный срок в силу положений статьи 621 Гражданского кодекса РФ, поскольку Воробьева Е.В. продолжает пользоваться арендованным имуществом, уплачивает арендную плату, требований от арендодателя об освобождении имущества не имелось.

МБУ «Городское хозяйство» заявленные требования не признало по причинам, изложенным в отзыве.

Комитет по ЖКХ заявленные требования не признал по причинам, изложенным в отзыве.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода (далее - КУМИ), привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, считает заявленные требования не обоснованными и не подлежащими удовлетворению по причинам, изложенным в отзыве.

Рассмотрение дела прерывалось в соответствии со статьей 163 АПК РФ.

При рассмотрении дела установлено, что 09.09.2013 года между МБУ «Городское хозяйство» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Воробьевой Е.В.(арендатор) заключен договор аренды сооружения (подземный переход) с кадастровым номером 53:23:7102701:0025:76601, общей площадью 627,1 кв.м., расположенное по адресу: Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, с правом установки торгового оборудования на площади 53,5 кв.м. и 25,7 кв.м., с целью разрешенного в установленном порядке использования указанных площадей для торговой деятельности. Срок действия договора – по 31.08.2014 года (л.д.10-13).

01.01.2014 года между МБУ «Городское хозяйство» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Воробьевой Е.В.(арендатор) заключен новый договор аренды указанного имущества со сроком действия - по 31.12.2014 года.

28.11.2014 года предприниматель письменно уведомила арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок.

Договор аренды со сроком действия с 01.01.2015 года по 31.12.2015 года был подписан сторонами в конце декабря 2014 года и направлен в комитет по ЖКХ и в КУМИ для согласования.

16.03.2015 года МБУ «Городское хозяйство» направило предпринимателю письмо от 16.03.2015 года №1117 (л.д. 9) об отказе в заключении договора на новый срок ввиду отсутствия необходимых согласований.

Не согласившись с отказом, предприниматель обратилась в суд с указанным заявлением.

Согласно Уставу МБУ «Городское хозяйство» оно является некоммерческой организацией, созданной для выполнения работ, оказания услуг в целях обеспечения

реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий соответственно органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления, перечисленных в пункте 1 статьи 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (далее - Закон №7-ФЗ).

Функции и полномочия учредителя МБУ «Городское хозяйство» исполняет Администрация Великого Новгорода в лице Комитета по ЖКХ.

В силу пункта 9 статьи 9.2 Закона №7-ФЗ имущество бюджетного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Собственником имущества бюджетного учреждения является соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

Согласно выписке из перечня имущества МБУ «Городское хозяйство» по состоянию на 31.12.2014 года указанное сооружение (подземный переход) передано ему в оперативное управление.

Пунктом 6 статьи 9.2 Закона №7-ФЗ предусмотрено, что сдача в аренду недвижимого имущества бюджетным учреждением осуществляется с согласия учредителя.

В соответствии с пунктом 5.3.19 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования - городского округа Великий Новгород, утвержденного решением Думы Великого Новгорода от 23.06.2005 №146 (далее – Положение №146), муниципальное бюджетное учреждение без согласия отраслевого комитета и КУМИ не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним учредителем или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

В пункте 6.5 Устава учреждения также указано, что оно не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия КУМИ.

Таким образом, отказ МБУ «Городское хозяйство» в заключение договора аренды недвижимого имущества с индивидуальным предпринимателем Воробьевой Е.В. на 2015 год соответствует требованиям статьи 9.2 Закона №7-ФЗ, Положения №146 и Устава учреждения, в связи с отсутствием согласования договора комитетом по ЖКХ и КУМИ.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее Закон №135-ФЗ) в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Из части 1 статьи 17.1 Закона №135-ФЗ следует, что 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 закрытому перечню субъектов.

Из пункта 5.6.1. Положения №146 также следует, что заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "О защите конкуренции".

Частью 9 статьи 17.1 Закона №135-ФЗ предусмотрено, что 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.

Из указанных норм следует, что продление договора аренды в порядке части 9 статьи 17.1 Закона №135-ФЗ (без проведения торгов) возможно только в отношении тех договоров, которые были заключены путём проведения торгов.

Договор аренды от 01.01.2014 года между МБУ «Городское хозяйство» и предпринимателем заключен без проведения торгов, поэтому заключение нового договора аренды на новый срок возможно только по результатам проведения конкурса или аукциона.

Таким образом, действия комитета по ЖКХ по отказу в согласовании заключения договора аренды указанного недвижимого имущества между МБУ «Городское хозяйство» и предпринимателем, соответствуют требованиям статьи 17.1 Закона №135-ФЗ.

В пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" разъяснено, что договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Статья 17.1 Закона №135-ФЗ введена Федеральным законом от 30.06.2008 года №108-ФЗ, следовательно, договор аренды, заключенный 01.01.2014 года, не может быть продлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ.

На основании изложенного, требования предпринимателя удовлетворению не подлежат.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя.

В связи с тем, что в ходе рассмотрения дела предприниматель заявил два новых требования, не оплатив госпошлину, госпошлина в сумме 6300 руб. подлежит взысканию с предпринимателя в бюджет Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 110, статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, проверив обжалуемые действия на соответствие статьям 216, 296, 610, 621 Гражданского кодекса РФ, статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Положению о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования - городского округа Великий Новгород, утвержденному решением Думы Великого Новгорода от 23.06.2005 №146, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1.В удовлетворении требования индивидуального предпринимателя Воробьевой Е.В. о признании незаконным отказа муниципального бюджетного учреждения Великого

Новгорода "Городское хозяйство" в заключение договора аренды на сооружение с кадастровым номером 53:23:7102701:0025:76601, общей площадью 627.1 кв.м., расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, на новый срок, отказать.

2. В удовлетворении требования индивидуального предпринимателя Воробьевой Е.В. о признании незаконными действий Комитета по управлению ЖКХ и ООС Администрации Великого Новгорода в части несогласования подписанного договора аренды, отказать.

3. В удовлетворении требования индивидуального предпринимателя Воробьевой Е.В. о признании договора аренды недвижимого имущества б/н от 01.01.2014 года, заключенного между МБУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» и индивидуальным предпринимателем Воробьевой Е.В. продленным на неопределенный срок отказать.

4. Взыскать с индивидуального предпринимателя Воробьевой Е.В. (ИНН 532100798220, ОГРН 313532110100021, место жительства: Новгородская область, г. Великий Новгород, пр. Мира, д.4, кв.45) в бюджет Российской Федерации государственную пошлину в сумме 6300 рублей.

3. Исполнительный лист на взыскание государственной пошлины выдать через десять дней со дня вступления решения в законную силу.

4.Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд (г. Вологда) через Арбитражный суд Новгородской области в месячный срок со дня его принятия.

Судья И.Г. Ларина