

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А15-1637/2015

12 июля 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 09 июля 2019 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 12 июля 2019 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего судьи Епифанова В.Е., судей Мещерина А.И. и Сидоровой И.В., при участии в судебном заседании от истца – министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (ИНН 0572019545, ОГРН 1170571015691) – Меджидова С.М. (доверенность от 12.12.2018), от ответчика – федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» (ИНН 6163022805, ОГРН 1026103165538) в лице филиала в городе Махачкале – Ахмедова Ш.Р. (доверенность от 24.01.2019) и Салимова А.М. (доверенность от 28.01.2019), в отсутствие третьих лиц: комитета по управлению имуществом города Махачкалы, администрации городского округа «город Махачкала», министерства образования и науки Республики Дагестан, министерства культуры Республики Дагестан, агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, извещенных о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2019 (судьи Сулейманов З.М., Луговая Ю.Б., Егорченко И.Н.) по делу № А15-1637/2015, установил следующее.

Министерство по управлению государственным имуществом Республики Дагестан (правопродшественник министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан; далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Республики Дагестан к федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет "РИНХ"» в лице филиала в городе Махачкале (далее – учреждение,

университет) с иском (с учетом уточнения требований) об освобождении нежилых помещений общей площадью 2374,7 кв. м (1 – 3 этажи), расположенных в здании бывшей гостиницы «Дагестан» по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, занимаемых по договору аренды от 09.01.2014 № 274/02.

Иск обоснован ссылками на статьи 610, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и мотивирован отсутствием правовых оснований для занятия ранее арендованных университетом нежилых помещений после прекращения арендных отношений в связи с отказом комитета по управлению имуществом города Махачкалы (далее – комитет) от договора от 09.01.2014 № 274/02.

Учреждение обратилось к министерству со встречным исковым заявлением о понуждении к заключению договора аренды нежилых помещений. Встречный иск мотивирован тем, что университет продолжает пользоваться нежилыми помещениями. Поэтому договор аренды от 09.01.2014 № 274/02 считается возобновленным на неопределенный срок, а учреждение обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок (статьи 445, 610 и 621 Гражданского кодекса).

На основании статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) определением от 13.01.2016 встречное исковое заявление принято к производству для совместного рассмотрения с первоначальным.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены комитет, администрация городского округа «город Махачкала» (далее – администрация), министерство образования и науки Республики Дагестан, министерство культуры Республики Дагестан.

Решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 31.03.2016 первоначальный иск министерства удовлетворен. Суд обязал университет освободить нежилые помещения. В удовлетворении встречного иска учреждения отказано. С университета в доход федерального бюджета взыскано 6 тыс. рублей государственной пошлины по первоначальному иску. С учреждения в пользу министерства взыскано 22 тыс. рублей расходов на проведение судебных экспертиз (от 10.12.2015 № 3316/1-3, № 3317/1-3). С учреждения в пользу ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы» Минюста России взыскано 36 750 рублей расходов за проведение судебных экспертиз (от 10.12.2015 № 3317/1-3 (частично), от 10.02.2016 № 599/1-3 и от 09.02.2016 № 598/1-3).

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2016 решение от 31.03.2016 оставлено без изменения.

Судебные инстанции установили, что на основании договора от 05.01.2004 № 274/02 университету на срок до 30.06.2018 в безвозмездное пользование переданы

нежилые помещения (здание) общей площадью 6890 кв. м, расположенные по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, для пользования под нежилые цели (образовательная деятельность). При этом комитет и учреждение заключали договоры аренды от 09.01.2008 № 274/02 (в редакции дополнительного соглашения от 22.01.2008) со сроком действия до 30.12.2008, от 11.01.2009 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2009, от 11.01.2010 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2010, от 11.01.2011 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2011, от 10.01.2012 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2012, от 09.01.2013 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2013 и от 09.01.2014 № 274/02, срок действия которого истекал 30.12.2014. По условиям указанных договоров арендатору для организации учебного процесса передавались во временное возмездное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 2374,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11. До истечения срока действия договора от 09.01.2014 N 274/02 комитет в письмах от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1 уведомлял университет о том, что арендные отношения после 30.12.2014 продлеваться не будут. На основании решения Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4, приказа министерства от 09.02.2015 № 38, распоряжения от 11.02.2015 № 32-р, акта приема-передачи от 25.02.2015 и распоряжения от 17.03.2015 № 144-р нежилые помещения безвозмездно переданы из собственности муниципального образования в государственную собственность Республики Дагестан. Министерство в письмах от 03.12.2014 № 13-05-5496/08 и от 02.03.2015 № 13-05-837/08 также уведомило университет о необходимости освобождения занимаемых помещений в срок до 16.03.2015. Учреждению предложено рассмотреть вопрос о предоставлении в аренду учебных помещений строительного колледжа № 1, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Г. Цадасы, 51. Распоряжением министерства от 23.03.2015 № 159-р в реестр государственного имущества Республики Дагестан внесены изменения (уточненная площадь помещений составила 2849,1 кв. м). В Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 28.04.2015 зарегистрировано право собственности Республики Дагестан на нежилые помещения общей площадью 2849,1 кв. м (свидетельство серии 05АБ № 056418). С учетом содержания договора аренды и установленных при разрешении спора обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии у публичного собственника намерения продлевать арендные отношения, суды пришли к выводу о прекращении договора от 09.01.2014 № 274/02 (статьи 610, 621 Гражданского кодекса). Судебные инстанции признали, что нежилые помещения должны быть возвращены новому публичному собственнику (в лице министерства) на основании статей 617 и 622 Гражданского кодекса. При рассмотрении встречного требования университета

о понуждении министерства (комитета) к заключению договора аренды нежилых помещений суды исходили из того, что учреждение не обращалось к министерству с заявлением о заключении нового договора аренды в соответствии с пунктом 2.2.2 договора от 09.01.2014 № 274/02. В нем указано, что о желании заключить договор аренды на новый срок арендатор должен уведомить письменно арендодателя за один месяц до окончания срока аренды. Доказательства реализации указанных положений договора университет в дело не представил. Кроме того, по результатам детального технического обследования здания гостиницы «Дагестан» установлено, что нежилые помещения (в здании 1941 года постройки) не отвечают требованиям действующих нормативных документов по сейсмостойкому строительству (СНиП П11-7-81*, М.2000, СП 14.13330, 2011, М.2011). Выявлены также нарушения правил пожарной безопасности (акт проверки Главного управления МЧС России по Республике Дагестан от 14.08.2015 № 194). Для возможности полноценной эксплуатации помещений необходимо провести работы по реконструкции и сейсмоусилению всего объекта (отчеты ГУП Республики Дагестан «Дагестангражданкоммунпроект» и ГАУ «Республиканский центр по сейсмической безопасности»). При выявленном техническом состоянии существующих на момент обследования объемно-планировочных и конструктивных элементов здания гостиницы не может быть гарантирована безопасность эксплуатации объекта не только при сейсмических воздействиях, но и в обычных условиях, особенно при проведении мероприятий с массовым скоплением людей. Состояние здания, помещения в котором учреждение просит представить в аренду, исключает удовлетворение встречных исковых требований. Довод университета о том, что нежилые помещения используются им на основании договора безвозмездного пользования от 05.01.2004 № 274/02, судебными инстанциями отклонен. Согласно пункту 1.1 договора от 05.01.2004 № 274/02 комитет (правопреемник министерства) обязался передать университету нежилые помещения (здание) общей площадью 6890 кв. м, являющееся муниципальной собственностью на основании свидетельства о государственной регистрации права от 01.04.2003 серии 05 РД № 066255, которое в дело не представлено. Из технического паспорта объекта (составлен 28.02.1975) следует, что общая площадь здания гостиницы составляет 3550,20 кв. м. По данным технического плана (составлен 19.03.2015) общая площадь помещений (этажи 1-3) составляет 2849,1 кв. м. В техническом паспорте, изготовленном 03.08.2015, также указано, что площадь помещений в здании составляет 3550,6 кв. м. В комиссионном акте осмотра от 07.08.2015 (составлен во исполнение определения суда с участием представителей сторон) отражено, что ответчик занимает помещения общей площадью 3550,6 кв. м (не используется подвал и четвертый этаж).

Согласно выписке из ЕГРН от 30.07.2015 право собственности на земельный участок площадью 3302,45 кв. м (земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – гостиница «Дагестан») зарегистрировано за муниципальным образованием 11.12.2009. Право собственности на нежилые помещения общей площадью 701,5 кв. м (этажи 2, 3, 4, литеры А, часть здания гостиницы «Дагестан») 25.04.2002 было зарегистрировано за ООО «Махачкалинский городской муниципальный банк». Управлением Росреестра по Республике Дагестан 28.04.2015 зарегистрировано право собственности Республики Дагестан на нежилые помещения общей площадью 2849,1 кв. м (1-4 этажи и подвал). В дело акт приема-передачи нежилых помещений по договору от 05.01.2004 № 274/02 не представлен, поэтому определить, какие помещения входили в состав нежилых помещений, указанных в договоре ссуды, не представляется возможным. Истец оспаривает факт передачи ответчику в безвозмездное пользование как спорных помещений, так и нежилых помещений площадью 6890 кв. м. На протяжении длительного периода времени (с 2008 по 2014 год) университету нежилые помещения предоставлялись на основании договоров аренды, что последним не отрицается (напротив, учреждением заявлен встречный иск из арендных правоотношений). С учетом установленных обстоятельств, судебные инстанции не усмотрели оснований для удовлетворения встречных требований университета. Судебные расходы распределены между сторонами по правилам статьи 110 Кодекса.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.03.2017 решение от 31.03.2016 и апелляционное постановление от 01.11.2016 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Дагестан.

Суд кассационной инстанции признал необоснованными выводы судов первой и апелляционной инстанций как о прекращении действия договора аренды от 09.01.2014 № 274/02 ввиду отказа арендодателей (комитета и министерства) от продления арендных отношений с учреждением, так и об отсутствии законных оснований для понуждения министерства к заключению договора аренды спорных нежилых помещений. В дело представлены письма комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1 о том, что по истечении срока действия договора арендные отношения продлеваться не будут. Арендатору предложено освободить занимаемые нежилые помещения в установленный договором срок. При этом в решении Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 о безвозмездной передаче муниципального имущества в государственную собственность Республики Дагестан отражено, что оно обременено договорными обязательствами с университетом. Министерство ссылается на письма в адрес учреждения от 03.12.2014 № 13-05-5496/08 и от 02.03.2015 № 13-05-837/08, в

которых оно предлагало освободить спорные помещения при том, что право собственности Республики Дагестан на нежилое здание зарегистрировано 28.04.2015 (свидетельство о государственной регистрации серии 05АБ № 056418). Судебные инстанции при разрешении спора не учли, что статья 621 Гражданского кодекса устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Данная норма не регулирует порядок предоставления (продления) арендных прав на имущество, являющееся публичной собственностью. Вопросы, связанные с предоставлением государственного или муниципального имущества, урегулированы в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции). По общему правилу, закрепленному в абзаце первом части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении публичного имущества, могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов. Одним из исключений из данного правила является заключение договора при предоставлении прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества организации, осуществляющей образовательную деятельность (пункт 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции Федерального закона от 02.07.2013 № 185-ФЗ). Следовательно, договор аренды спорных нежилых помещений может быть заключен министерством с университетом без проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов). Из норм статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что арендатор, надлежаще исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет право на заключение на новый срок такого договора. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Разъяснения, связанные с применением норм статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, даны в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции постановления от 25.01.2013 № 13, далее – постановление от 17.11.2011 № 73). Поскольку договор аренды от 09.01.2014 № 274/02 заключен без проведения торгов, министерство не могло произвольно отказать учреждению в заключении договора аренды на новый срок. При этом доказательств, подтверждающих наличие оснований для отказа в заключении такого договора, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, материалы дела не содержат, соответствующие обстоятельства судами при разрешении

спора не устанавливались. В то же время, наличие (установление судом) таких обстоятельств (наличие решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом; наличие задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором), влечет отказ в удовлетворении встречного иска учреждения. Отказывая университету во встречном иске, судебные инстанции учли также отчеты о техническом обследовании состояния нежилого здания (ранее гостиница «Дагестан»), подготовленные ГУП Республики Дагестан «Дагестангражданкоммунпроект» и ГАУ «Республиканский центр по сейсмической безопасности». В них отражено ненадлежащее техническое состояние спорных помещений, не позволяющее предоставить данное имущество в пользование университету для размещения образовательного учреждения. Окружной суд также исходит из того, что при доказанности обстоятельств, исключающих безопасную эксплуатацию нежилого здания, предоставление его в аренду в образовательных целях, недопустимо. Вместе с тем, к техническому отчету, составленному ГУП Республики Дагестан «Дагестангражданкоммунпроект», приложены схемы расположения дефектов несущих конструкций, схемы расположения фотографирования и непосредственно фотоматериалы обследуемого объекта, из части которых (внешний вид здания, фасадная часть, помещения первого этажа), следует, что нежилое здание находится в надлежащем техническом (отремонтированном) состоянии. Приложены также фотографические материалы четвертого этажа и подвала здания, подтверждающие отсутствие ремонта. Согласно комиссионному акту осмотра помещений от 07.08.2015 (составлен во исполнение определения суда первой инстанции с участием представителей сторон) отражено, что ответчик занимает нежилые помещения площадью 3550,6 кв. м, при этом подвал и четвертый этаж арендатором не используется. На одной из фотографий отражено наличие трещины на высоте здания, при том, что из иных фотографий следует, что здание (визуально) находится в отремонтированном состоянии. Даты (период) фотографирования объекта, а также факт участия в них представителей университета, не отражены (обстоятельства фактического осмотра здания не фиксировались). К отчету технического обследования состояния здания, подготовленного ГАУ «Республиканский центр по сейсмической безопасности», также приложены фотоматериалы о состоянии четвертого этажа здания (не занимаемого университетом) и внешнего состояния здания (противоречащие друг другу). При этом в отчете отражено, что проектная и эксплуатационная документация на здание (обследуемые конструкции), а также исполнительская документация о капитальных ремонтах (реконструкции) объекта, отсутствуют. Между тем, в ходе рассмотрения дела университет обращался к

министерству со встречным иском о возмещении стоимости неотделимых улучшений имущества (арендуемых нежилых помещений), которое возвращено определением Арбитражного суда Республики Дагестан от 22.09.2015. Из содержания искового заявления (с приложенными к нему документами) следует, что в 2002 году (с согласия комитета) был разработан рабочий проект реконструкции сантехнической части здания. Управлением капитального строительства Министерства образования Республики Дагестан 2004 году была сметная документация по капитальному строительству. В период с 2007 года разрабатывалась и утверждалась проектная и сметная документация по капитальному ремонту всего нежилого здания. Подрядными организациями выполнены работы на сумму 73 200 142 рублей, что подтверждается актом сверки от 31.12.2013, составленным комитетом и учреждением. Согласно заключению специалиста Дагестанского центра независимой экспертизы от 19.01.2014 № 161-14, техническое состояние конструктивных элементов нежилого здания, оценивается как хорошее (повреждения и деформации не выявлены). При таких обстоятельствах вывод судебных инстанций о доказанности ненадлежащего технического состояния здания, не обеспечивающего безопасную его эксплуатацию не только при сейсмических воздействиях, но и в обычных условиях, является преждевременным. При новом рассмотрении судам предложено учесть положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, дать надлежащую правовую оценку всем доказательствам, связанным с техническим состоянием спорного имущества (при необходимости – обсудить вопрос о назначении экспертизы). Требование министерства об освобождении нежилых помещений подлежит удовлетворению только после подтверждения обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии оснований для заключения сторонами договора аренды на новый срок. При подтверждении таких оснований суду следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в постановлении от 17.11.2011 № 73. Довод жалобы университета об использовании спорных нежилых помещений на основании договора безвозмездного пользования от 09.01.2004 № 274/02, проверялся судами и был отклонен. Кроме того, позиция учреждения по вопросу о сохранении договора ссуды от 09.01.2004 № 274/02 противоречит его же доводам, изложенным во встречном исковом заявлении (о возобновлении на неопределенный срок действия договора от 09.01.2014 № 274/02 и преимущественном праве университета (как арендатора) на заключение нового договора). Если договор ссуды от 09.01.2004 № 274/02 является действующим, то встречный иск не мог быть заявлен университетом.

Указом Главы Республики Дагестан от 15.07.2016 № 221 «Об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан», полномочия по государственной охране,

сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия переданы в ведение агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (далее – агентство). Поэтому агентство привлечено судом первой инстанции к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 12.07.2018 (судья Исаев М.С.) иск министерства удовлетворен. На университет возложена обязанность по освобождению нежилых помещений общей площадью 2374,7 кв. м на 1, 2 и 3 этажах здания гостиницы «Дагестан», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. В удовлетворении встречного иска учреждения к министерству отказано.

Суд установил, что комитет и университет подписали договор от 05.01.2004 № 274/02 безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями (зданием) общей площадью 6890 кв. м, расположенными по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, для образовательной деятельности. Материалы дела не подтверждают факт передачи учреждению здания (нежилых помещений) указанной площадью во исполнение договора от 09.01.2004 № 274/02. При этом общая площадь помещений в здании, расположенном по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, составляет 3550,6 кв. м. Поэтому суд признал, что договор безвозмездного пользования сторонами не исполнялся. Комитет в период с 2008 по 2014 годы заключал также с учреждением (в лице руководителя филиала) договоры аренды нежилых помещений общей площадью 2374,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакская, д. 11, для организации учебного процесса. Ими же подписаны акты приема-передачи нежилых помещений ко всем договорам, последний из которых заключен сторонами 09.01.2014 (№ 274/02). По условиям данного договора комитет передал во временное пользование нежилые помещения общей площадью 2347,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского 11, на срок по 30.12.2014. Комитет представил письма от 08.07. 2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1, в которых уведомил учреждение (в лице филиала) о том, что по истечении срока действия договора № 274/02 он на новый срок заключен не будет, поэтому необходимо освободить занимаемые помещения. Министерство представило письмо от 03.12.2014 № 13-05-5496/08 в адрес университета и министерства образования и науки Республики Дагестан. В нем указано, что в случае, если Собрание депутатов городского округа «город Махачкала» примет решение передать нежилые помещения в государственную собственность Республики Дагестан, целесообразно рассмотреть вопрос о возможности предоставления учреждению

помещений строительного колледжа № 1 (бывшее профучилище № 21), расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Г. Цадасы, 51. Собрание депутатов городского округа «город Махачкала» 30.12.2014 приняло решение № 34-4 о безвозмездной передаче муниципального имущества городского округа «город Махачкала» – здания гостиницы «Дагестан», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11, в государственную собственность Республики Дагестан. В названном решении отражено, что передаваемое имущество обременено договорными обязательствами, в том числе, с университетом. Министерство образования и науки Республики Дагестан письмом от 21.01.2015 № 06-192/05-08 сообщило министерству, что учебные помещения строительного колледжа № 1 будут освобождены 01.03.2015. Оно же письмом от 05.03.2015 № 06-1128/08-08 сообщило министерству, что учебные помещения строительного колледжа № 1 освобождены и готовы к приему студентов университета. Приказом министерства от 09.02.2015 № 38 создана комиссия по принятию в государственную собственность Республики Дагестан нежилых помещений общей площадью 2925,5 кв. м. Распоряжением от 11.02.2015 № 32-р Правительство Республики Дагестан приняло предложение Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 и признало указанные помещения имуществом казны Республики Дагестан. Комитет и министерство 25.02.2015 подписали акт приема-передачи здания гостиницы «Дагестан» 1941 года постройки (4 этажа и подвал), расположенное по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, общей площадью 2925, 5 кв. м. Распоряжением министерства от 17.03.2015 № 144-р указанный объект внесен в реестр государственного имущества Республики Дагестан. Министерство в письме от 02.03.2015 № 13-05-837/08 уведомило университет о необходимости освобождения занимаемых помещений в срок до 16.03.2015. Учреждению предложено рассмотреть вопрос о предоставлении в аренду учебных помещений строительного колледжа № 1, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Г. Цадасы, д. 51. На основании технического плана от 19.03.2015 распоряжением министерства от 23.03.2015 № 159-р в реестр государственного имущества Республики Дагестан внесены изменения (уточненная площадь указанного объекта составила 2849,1 кв. м). Право собственности Республики Дагестан на нежилое здание общей площадью 2849,1 кв. м (4 этажа и подвал), расположенное по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11, зарегистрировано в ЕГРН 28.04.2015 (свидетельство о государственной регистрации права серии 05АБ № 056418; запись регистрации № 05-05/001-05/140/001/2015-4489/1). Университет не освободил помещения и не возвратил их министерству, что послужило основанием для его обращения в арбитражный суд с иском. При разрешении спора суд руководствовался

положениями статей 301, 302, 606, 310, 621 Гражданского кодекса, статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Министерством представлена копия распоряжения от 13.06.2017 № 22-р о размещении управления потребительского рынка, товаров и услуг и отдел внешнеэкономической деятельности министерства в помещения государственного нежилого фонда Республики Дагестан общей площадью 701,5 кв. м (в том числе на 2-м этаже 224,9 кв. м позиции 10-37; на 3-м этаже 238,5 кв. м позиции 10-30, на 4-м этаже 238,1 кв. м позиции 10-30) в здании, расположенном по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11, о чем учреждение извещено письмом от 07.06.2017. Министерством в подтверждение неисполнения учреждением обязательства по внесению арендных платежей представлены в дело копии уведомлений комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1. В них комитет просит освободить помещения и погасить задолженность по арендной плате за 2014 год. Университет не представил доказательств, подтверждающих погашение задолженности или проведения с комитетом зачета арендной платы в счет понесенных расходов по ремонту помещений. Отсутствуют и доказательства, подтверждающие внесение учреждением арендной платы в последующий период (либо проведения зачета расходов). В подтверждение доводов о том, что нежилое здание имеет работоспособное состояние учреждение представило заключение специалиста ООО «Дагестанский центр независимой экспертизы» от 24.10.2014 № 1070, которым определена фактическая стоимость выполненных работ, а также заключение специалиста ООО «Дагестанский центр независимой экспертизы» от 06.02.2017 № 66-17 о техническом состоянии объекта. Поскольку в указанных заключениях содержатся противоречивые сведения, определением от 20.06.2017 удовлетворено ходатайство университета о назначении строительно-технической экспертизы, проведение которой поручено ООО «Центр судебной экспертизы СКФО» (эксперту Мусаевой М.М.). Согласно заключению эксперта техническое состояние здания, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11, не позволяет эксплуатацию в обычных условиях, а также при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей на 3-м и 4-м этажах здания, как и его эксплуатацию в условиях сейсмических воздействий. Перекрытия на 3-и и 4-м этажах характеризуются как аварийное состояние (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий), кровля находится в недопустимом (предаварийном) состоянии – категория технического состояния здания, характеризующая снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо усиление конструкций). Наружные стены и колонны имеют ограниченно работоспособное состояние. В дополнении к заключению эксперт указал, что эксплуатация объекта в

обычных условиях при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей возможна, за исключением 4-го этажа здания и чердачных помещений. Техническое состояние всего здания не позволяет его эксплуатацию в условиях сейсмических воздействий. Определением от 24.10.2017 удовлетворено ходатайство университета о назначении комиссионной строительно-технической экспертиз, проведение которой поручено экспертам ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет» (заведующему кафедрой «Строительных конструкций и гидротехнических сооружений» профессору Устарханову О.М., доценту указанной кафедры Вишталову Р.И. и эксперту ООО «Республиканский центр судебной экспертизы» Гаджиеву Ю.М.). Эксперты Устарханов О.М. и Вишталов Р.И. представили заключение (справку) от 26.02.2018, согласно которому здание можно эксплуатировать в случае полной реконструкции перекрытий всех этажей и усилению несущих стен здания. Несущие стены здания выполнены частично из бутового камня, природного камня известняка правильной формы, керамического глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Деревянное перекрытие третьего этажа на пересечении продольных осей «Д-Е» с поперечными осями «-7» требует реконструкции, перегородка между поперечными осями «8-9» требует капитального ремонта из-за возникших трещин на стыках с перекрытием и по ее высоте. Двускатная крыша подвержена протечке, стропильная система требует усиление и замены прогнивших элементов. Обнаружена деревянная доска, установленная в продольной части (блока) здания по оси «Е» на расстоянии 70 см до пересечения с поперечной осью «8», принятая по антисейсмическим мероприятиям, существующим в середине 20-го века. Экспертиза проведена путем проведения инструментального осмотра. В последующем эксперты Устарханов О. М., Вишталов Р.И. и Гаджиев Ю.М. представили совместное дополнение к проведенному обследованию и оценке технического состояния здания от 25.05.2018, в котором указали, что ремонтные работы не повлияли на изменение его технического состояния. Еще раз обратили внимание на необходимость завершения реконструкции здания и усиления несущих стен, выполненных из различного каменного материала (бутовый, пиленный, кирпич) на известково-песчаном растворе. Также отметили, что наблюдаемый шов не является следствием проведенных работ. Исходя из содержания представленных экспертных заключений, суд признал необоснованным вывод специалиста, содержащийся в заключении от 06.02.2017 № 66-17 о том, что объект исследования (нежилое здание) по пригодности к эксплуатации имеет работоспособное состояние. Ссылка учреждения на договор от 01.05.2004 также несостоятельна, поскольку ответчик обязался освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкции здания (или его части),

постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные комитетом. С учетом изложенного, суд пришел к выводам о наличии оснований для удовлетворения требований министерства и отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска университета. Судебные расходы распределены между сторонами по правилам статьи 110 Кодекса.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2019 решение от 12.07.2018 отменено, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен. Суд обязал министерство заключить с университетом договор аренды нежилых помещений общей площадью 2374,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11.

Апелляционный суд исходил из того, что у учреждения как образовательного учреждения сохраняется предусмотренное статьей 17.1 Закона о защите конкуренции право на заключение договор (продление арендных отношений) без соблюдения публичных процедур (в преимущественном праве). При новом рассмотрении в материалы дела не представлены дополнительные документы, подтверждающие наличие у ответчика задолженности по арендной плате на момент возникновения судебного спора. В то же время в дело представлены документы, подтверждающие отсутствие таких претензий комитета (прежнего арендодателя) к университету. Согласно акту сверки взаимных расчетов за период 01.01.2008 – 31.12.2013, составленному комитетом и учреждением, задолженность комитета перед университетом составляет 73 200 142 рубля. Проведение учреждением ремонтных работ помещений, занимаемых им по договорам аренды за свой счет, наличие задолженности перед учреждением на указанную сумму и зачет задолженности в счет арендной платы комитетом по существу не оспаривалось. Следовательно, довод учреждения об отсутствии у него задолженности по договору аренды (по состоянию на момент возникновения спора) подтвержден материалами дела. Ссылка министерства на наличие решения уполномоченного органа об ином порядке распоряжения нежилыми помещениями, занимаемыми университетом, признана судом апелляционной инстанции несостоятельной. В подтверждение данного довода истец ссылается на распоряжение министерства от 13.06.2017 о размещении управления потребительского рынка, товаров и услуг и отдела внешнеэкономической деятельности министерства в помещениях в здании по ул. Буйнакского, д 11. Однако данное распоряжение принято уже в период судебного разбирательства по делу. Кроме того, в нем говорится о части нежилых помещений в спорном здании, приобретенных министерством по договору купли-продажи от 19.05.2015. Какое-либо решение об ином порядке использования помещений, арендуемых университетом, до возникновения

настоящего спора собственником имущества не принималось. При таких обстоятельствах оснований, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции для отказа в удовлетворении встречного иска учреждения, не имеется. Установив наличие противоречий в выводах, содержащихся в экспертных заключениях, представленных в материалы дела, суд апелляционной инстанции по ходатайству учреждения назначил комиссионную строительно-техническую экспертизу, поручив ее производство экспертам Пятигорского филиала федерального бюджетного учреждения «Северо-Кавказский региональный центр судебной экспертизы». Согласно заключению экспертов эксплуатация здания по ул. Буйнакского, 11 в г. Махачкале в обычных условиях при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей (в качестве образовательного учреждения) технически возможна. Также в заключении указано, что представленный университетом проект капитального ремонта, разработанный ООО «Проектно-строительная компания «Дагстройпроект», содержит (в числе других работ) и дополнительные антисейсмические мероприятия, после выполнения которых в условиях сейсмического воздействия при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей в качестве образовательного учреждения станет технически возможной. Экспертиза проведена специалистами, имеющие специальные познания в области строительства, путем исследования объекта экспертизы и изучения соответствующей документации, будучи предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Таким образом, вывод суда первой инстанции о необходимости отказа в удовлетворении встречного иска в связи выявлением обстоятельств, препятствующих заключению договора аренды (продления арендных отношений), является ошибочным. В дело представлены письма комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1, в которых он уведомляет учреждение о том, что по истечении срока действия договора от 09.01.2014 № 274/02 арендные отношения продлеваться не будут. Арендатору предложено освободить занимаемые нежилые помещения в установленный договором срок. Однако университет отрицает получение им этих уведомлений, доказательства их вручения, отправки университету в установленном законом порядке не представлены. Учреждение продолжает пользоваться арендованными помещениями после истечения срока действия договора. Письмо министерства от 02.03.2015 об освобождении университетом помещений также не может расцениваться как предложение арендодателя о расторжении договора от 01.01.2014, продленного на неопределенный срок. В этот период министерство не являлось стороной договора аренды или представителем публичного собственника имущества (право собственности Республики Дагестан на нежилые помещения общей площадью 2849,1 кв. м

в ЕГРН зарегистрировано 28.04.2015). В то же время в письме министерству от 12.03.2015 содержится очевидное намерение университета на продление существующих арендных отношений (на условиях договора от 01.01.2014) с новым собственником нежилых помещений. Таким образом, материалы дела не подтверждают обоснованность вывода суда первой инстанции о прекращении действия договора аренды от 01.01.2014 в связи с отказом арендодателя (статьи 610, 621 Гражданского кодекса). В связи с удовлетворением встречного иска учреждения об обязанности министерства заключить договор аренды, в иске министерства об обязанности учреждения освободить занимаемые им нежилые помещения суд апелляционной инстанции отказал. Судебные расходы распределены между сторонами по правилам статьи 110 Кодекса.

Министерство обжаловало апелляционное постановление от 13.03.2019 в кассационном порядке. Заявитель в жалобе просит указанный акт отменить, оставить в силе решение от 12.07.2018, ссылаясь на неправильное применение (нарушение) апелляционным судом норм права, а также несоответствие его выводов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Жалоба мотивирована следующим. Доказательства, подтверждающие, что арендатор до истечения срока действия договора уведомил арендодателя о желании заключить договор на новый срок, в материалы дела не представлены. Следовательно, учреждением не соблюдены условия продления договора аренды нежилых помещений на новый срок. Комитет и министерство 25.02.2015 подписали акт приема-передачи здания гостиницы «Дагестан». Министерство письмами от 03.12.2014 № 13-05-5496/08 и от 02.03.2015 № 13-05-837/08 уведомляло университет о необходимости освобождения занимаемых им нежилых помещений. В этот период министерство являлось представителем законного владельца спорного здания. Кроме того, на момент истечения срока договора аренды нежилые помещения находились в муниципальной собственности. Собственником имущества было принято решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом, то есть собственник принял решение о прекращении аренды в отношении спорного объекта (о чем уведомил арендатора) и передаче его в республиканскую собственность. Министерство, осуществляя полномочия собственника по управлению имуществом, вправе самостоятельно выбирать порядок распоряжения государственным имуществом. Передача здания бывшей гостиницы «Дагестан» в республиканскую собственность осуществлялась по инициативе Главы Республики Дагестан с целью размещения в нем Народного Собрания Республики Дагестан, что говорит о намерении использовать объект не в целях сдачи в аренду. В последующем данная инициатива была приостановлена ввиду аварийности здания, невозможности его эксплуатации в обычных условиях и при

проведении мероприятий со скоплением большого количества людей. В материалы дела представлена копия распоряжения министерства от 13.06.2017 № 22-р о размещении структурного подразделения в спорных помещениях, что так же свидетельствует о принятии собственником решения об ином порядке распоряжения имуществом. Учреждением не представлены доказательства погашения комитету задолженности по арендной плате за 2014 год, а также внесения платежей за аренду нежилых помещений в период после передачи данного имущества в собственность Республики Дагестан. Экспертное заключение Пятигорского филиала федерального бюджетного учреждения «Северо-Кавказский региональный центр судебной экспертизы» не могло быть принято судом в качестве надлежащего доказательства. Оно содержит противоречивые выводы о возможности использования нежилого здания в качестве образовательного учреждения, а также о том, что, проведение мероприятий со скоплением большого количества людей станет технически возможной при проведении «антисейсмических мероприятий». Здание, непригодное для использования при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей по сейсмическим показателям, непригодно и для иных целей эксплуатации. В материалах дела имеется более семи заключений, как уполномоченных государственных органов, так и судебных экспертиз, из содержания которых следует, что здание нуждается в срочном капитальном ремонте и непригодно (опасно) для проведения мероприятий со скоплением большого количества людей. Поэтому нельзя считать вывод о техническом состоянии здания, содержащийся в обжалуемом апелляционном постановлении, обоснованным. Также не учтен довод о необходимости согласования всех намеченных работ на объекте и территории объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан» с уполномоченным государственным органом – агентством. Все работы, проведенные университетом без разрешения уполномоченного на охрану культурного наследия государственного органа, являются незаконными. Данный факт является самостоятельным основанием для расторжения договора аренды, а также основанием для отказа в заключении нового договора. Судом апелляционной инстанции не дана правовая оценка тому обстоятельству, что здание, являющееся объектом культурного наследия регионального значения, было перестроено и изменено университетом в нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия.

Учреждение в отзыве указало на несостоятельность доводов жалобы, а также законность и обоснованность постановления апелляционного суда. По мнению университета, вывод суда апелляционной инстанции о сохранении арендных отношений является правильным. Письма комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1, в

которых он уведомлял учреждение о прекращении действия договора аренды от 09.01.2014 № 274/02 и необходимости освобождения нежилых помещений, ответчику не вручались и не направлялись. Более того, в решении Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 о безвозмездной передаче муниципального имущества в государственную собственность Республики Дагестан отражено, что оно обременено договорными обязательствами с университетом. Учреждение продолжало пользоваться арендованными помещениями после истечения срока действия договора. Письмо от 02.03.2015, на которое ссылается министерство, направлено в период, когда истец не являлся стороной договора аренды (представителем публичного собственника имущества). Право собственности Республики Дагестан на нежилые помещения зарегистрировано в ЕГРН только 28.04.2015. Следовательно, на момент обращения министерства в арбитражный суд (май 2015 года) договор аренды от 01.01.2014 № 274/02 являлся действующим (продленным на неопределенный срок). Переписка с участием министерства образования и науки Республики Дагестан о возможности предоставления взамен учебных помещений строительного колледжа № 1 (бывшее профессиональное училище № 21) также не влечет прекращение арендных отношений. В действительности, имеющиеся в деле акты осмотров помещений строительного колледжа, свидетельствуют о том, что они не могли быть переданы университету, поскольку не отвечали требованиям, предъявляемым к образовательным учреждениям. Является несостоятельным довод министерства о том, что оно, осуществляя полномочия собственника по управлению имуществом, вправе самостоятельно выбирать порядок распоряжения государственным имуществом. Истец указывает, что передача здания бывшей гостиницы «Дагестан» в республиканскую собственность осуществлялась по инициативе Главы Республики Дагестан с целью размещения в нем Народного Собрания Республики Дагестан. В последующем данная инициатива была приостановлена ввиду аварийности здания, невозможности его эксплуатации в обычных условиях. При этом в материалы дела представлена копия распоряжения министерства от 13.06.2017 № 22-р о размещении структурного подразделения в спорных помещениях. Таким образом, истец противоречит сам себе, утверждая о невозможности размещения (ввиду аварийности) в спорном здании Народного Собрания Республики Дагестан (факт намерения разместить в нем Народное Собрание Республики Дагестан не подтвержден), одновременно представляя распоряжение о размещении в этом же (аварийном) здании управления потребительского рынка, товаров и услуг и отдела внешнеэкономической деятельности министерства. Довод истца о наличии у ответчика задолженности по арендной плате за пользование спорными помещениями противоречит материалам дела.

Из акта сверки расчетов между комитетом и учреждением, представленного в материалы дела (и не опровергнутого иными материалами дела) подтверждено не только отсутствие задолженности университета, но и сальдо в его пользу по арендным правоотношениям в размере 73 200 142 рублей. Сведений о том, что комитет обращался в арбитражный суд с требованием о взыскании с учреждения задолженности по арендной плате, материалы дела также не содержат. Следовательно, вывод суда апелляционной инстанции о недоказанности условий, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и исключающих возможность заключения договора (продление арендных отношений), является правильным. Ответчик обращает внимание на то, что в период после принятия решения о передаче спорного имущества из муниципальной собственности (декабрь 2014 года) и до регистрации права собственности Республики Дагестан на него (апрель 2015 года), учреждение не могло ставить вопрос о продлении арендных отношений (в связи с переоформлением прав на нежилые помещения). Иск об освобождении спорных помещений министерством подан в арбитражный суд в мае 2015 года. Университет 25.07.2015, то есть в трехмесячный срок, установленный пунктом 1 постановления Правительства Республики Дагестан от 07.06.2002 № 111, обратился в министерство с просьбой о заключении договора аренды на новый срок для образовательной деятельности. Договор аренды не был заключен сторонами в связи с принятием арбитражным судом иска министерства. С учетом изложенного, апелляционный суд правомерно удовлетворил встречный иск университета и отказал в удовлетворении иска министерства об освобождении нежилых помещений.

От иных участвующих в деле лиц отзывы на жалобу не поступили.

В судебном заседании представитель министерства поддержал доводы кассационной жалобы, которую просил удовлетворить.

Представители учреждения возражали против удовлетворения жалобы по основаниям, изложенным в отзыве.

Иные участники спора, извещенные о времени и месте судебного заседания, явку представителей в окружной суд не обеспечили.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва (возражений), выслушав представителей сторон, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа полагает необходимым отменить обжалуемый судебный акт в части удовлетворения встречного иска, с оставлением встречного искового заявления университета без рассмотрения.

Как видно из материалов дела и установлено судебными инстанциями, 05.01.2004 комитет (ссудодатель) и учреждение (ссудополучатель) подписали договор № 274/02 безвозмездного пользования нежилыми помещениями (зданием) общей площадью

6890 кв. м, расположенными по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. Имущество передано для пользования под нежилые цели (образовательная деятельность). Срок действия договора установлен с момента его подписания до 30.06.2018 (пункты 1.1, 1.3). Согласно пункту 2 договора ссудодатель обязался передать ссудополучателю объект по акту сдачи-приемки, который является неотъемлемой частью договора, не позднее 10 дней с даты его подписания. По передаточному акту ссудополучателю передано здание (общей площадью 6890 кв. м) для размещения филиала университета.

Комитет (арендодатель) и учреждение (арендатор) также неоднократно заключали договоры аренды от 09.01.2008 № 274/02 (в редакции дополнительного соглашения от 22.01.2008) со сроком действия до 30.12.2008, от 11.01.2009 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2009, от 11.01.2010 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2010, от 11.01.2011 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2011, от 10.01.2012 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2012 и от 09.01.2013 № 274/02 со сроком действия до 30.12.2013. По условиям указанных договоров арендатору для организации учебного процесса передавалось во временное возмездное владение и пользование муниципальное имущество – нежилые помещения общей площадью 2374,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. Сторонами при заключении договоров подписывались также акты приема-передачи нежилых помещений.

9 января 2014 года комитет (арендодатель) и учреждение (арендатор) подписали договор № 274/02 аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. По условиям договора имущество предоставляется арендатору на срок до 30.12.2014. Нежилые помещения общей площадью 2374,7 кв. м переданы арендодателем учреждению по акту приема-передачи.

В дело представлены письма комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1, в которых он уведомляет учреждение о том, что по истечении срока действия договора от 09.01.2014 № 274/02 арендные отношения продлеваться не будут. Арендатору предложено освободить занимаемые нежилые помещения в установленный договором срок.

На основании решения Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 муниципальное имущество (здание гостиницы «Дагестан»), обремененное договорными обязательствами с третьими лицами (в том числе, с университетом), безвозмездно передано в государственную собственность Республики Дагестан.

Приказом министерства от 09.02.2015 № 38 создана комиссия по принятию в государственную собственность Республики Дагестан нежилых помещений общей

площадью 2925,5 кв. м, расположенных в здании бывшей гостиницы «Дагестан» по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11.

Распоряжением от 11.02.2015 № 32-р Правительство Республики Дагестан приняло предложение Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 о безвозмездной передаче в государственную собственность Республики Дагестан муниципального имущества – нежилых помещений общей площадью 2925,5 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. Указанные нежилые помещения признаны имуществом казны Республики Дагестан.

25 февраля 2015 года комитет и министерство подписали акт приема-передачи здания гостиницы «Дагестан» 1941 года постройки (четыре этажа и подвал) общей площадью 2925,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11. Распоряжением министерства от 17.03.2015 № 144-р указанный объект внесен в реестр государственного имущества Республики Дагестан.

Министерство в письмах от 03.12.2014 № 13-05-5496/08 и от 02.03.2015 № 13-05-837/08 уведомило университет о необходимости освобождения занимаемых нежилых помещений в срок до 16.03.2015. Учреждению предложено рассмотреть вопрос о предоставлении в аренду учебных помещений строительного колледжа № 1, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Г. Цадасы, д. 51.

На основании технического плана от 19.03.2015 распоряжением министерства от 23.03.2015 № 159-р в реестр государственного имущества Республики Дагестан внесены изменения, уточненная площадь переданного в республиканскую собственность объекта составила 2849,1 кв. м.

28 апреля 2015 года зарегистрировано право собственности Республики Дагестан на нежилое здание общей площадью 2849,1 кв. м (четыре этажа и подвал), расположенное по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, дом 11 (свидетельство о государственной регистрации серии 05АБ № 056418).

Ссылаясь на прекращение арендных отношений по договору от 09.01.2014 № 274/02, министерство (представитель нового публичного собственника имущества) обратилось к учреждению с требованием об освобождении нежилых помещений.

Университет обратился в арбитражный суд со встречным иском о заключении с министерством договора аренды нежилых помещений, до настоящего времени занимаемых учреждением, на новый срок.

В силу части 1 статьи 4 Кодекса заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В пункте 34 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено следующее. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При этом в пункте 2 статьи 621 Гражданского кодекса закреплено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 Гражданского кодекса). Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора, заключенного на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса).

В пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» разъяснено следующее. Пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса предусматривает право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Хотя эта норма и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашения сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 Гражданского кодекса) следует, что стороны такого договора не могут полностью исключить право на отказ от него, поскольку в результате

этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер.

При этом статья 621 Гражданского кодекса устанавливает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Данная норма не регулирует порядок предоставления арендных прав на имущество (в данном случае – нежилые помещения), являющееся публичной собственностью.

Вопросы, связанные с предоставлением государственного или муниципального имущества, урегулированы в статье 17.1 Закона о защите конкуренции. В ней установлены особенности порядка заключения договоров в отношении имущества, являющегося публичной собственностью, в том числе приведен исчерпывающий перечень случаев, когда заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении такого имущества, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов.

По общему правилу, закрепленному в абзаце первом части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей в спорный период) договоры аренды, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении публичного имущества, могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов. Исключения составляет ряд случаев, перечисленных в пунктах 1 – 16 данной статьи. Одним из таких случаев является заключение договора при предоставлении прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества организации, осуществляющей образовательную деятельность (пункт 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции Федерального закона от 02.07.2013 № 185-ФЗ). Следовательно, договор аренды в отношении публичного имущества может быть заключен без проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов) с организацией, осуществляющей образовательную деятельность.

По истечении срока договора аренды, его заключение 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: 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; минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок

может быть уменьшен только на основании заявления арендатора (часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 данной статьи, за исключением следующих случаев: принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом; наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды (часть 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

В пункте 4.2 постановления от 17.11.2011 № 73 разъяснено следующее. Если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок.

По результатам исследования представленных в дело доказательств, их оценки по правилам статьи 71 Кодекса, суд апелляционной инстанции установил, что действие договора аренды от 09.01.2014 № 274/02 по истечении указанного в нем срока (31.12.2014) было возобновлено на неопределенный срок на прежних условиях на основании пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса. Ссылка министерства на письма комитета от 08.07.2014 № 834/1 и от 28.11.2014 № 1900/1 об отказе от продления арендных отношений и необходимости освобождения арендатором занимаемых нежилых помещений, признана судом несостоятельной. Университет отрицает получение им этих писем, доказательства их вручения уполномоченному представителю ответчика, либо направления учреждению в установленном порядке (посредством почтовой связи) в материалы дела не представлены. Более того, в решении Собрания депутатов городского округа «город Махачкала» от 30.12.2014 № 34-4 о безвозмездной передаче муниципального имущества в государственную собственность Республики Дагестан отражено, что оно обременено договорными обязательствами с университетом. При этом университет продолжил пользование арендованными нежилыми помещениями после истечения срока действия договора от 09.01.2014 № 274/02. Письмо от 02.03.2015 об освобождении учреждением

помещений, на которое также ссылается министерство, не может расцениваться как предложение арендодателя о расторжении договора от 01.01.2014 № 274/02, продленного (возобновленного) на неопределенный срок. Спорные помещения внесены в реестр государственного имущества Республики Дагестан распоряжением министерства от 17.03.2015 № 144-р. Право собственности Республики Дагестан на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, зарегистрировано в ЕГРН 28.04.2015 (свидетельство серии 05АБ № 056418). До этого министерство не являлось стороной договора аренды или представителем публичного собственника имущества (пункт 1 статьи 617 Гражданского кодекса). В то же время в письме министерству от 12.03.2015 содержится очевидное намерение университета на продление существующих арендных отношений (на условиях договора от 01.01.2014 № 274/02) с новым собственником нежилых помещений. Довод министерства о необходимости освобождения спорного имущества ввиду аварийного состояния здания (нежилых помещений) и невозможностью, в этой связи, размещения в нем образовательного учреждения (обучения студентов), также отклонен судом апелляционной инстанции с учетом выводов, содержащихся в комиссионных экспертных заключениях, подготовленных специалистами ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет», ООО «Республиканский центр судебной экспертизы», а также ФБУ «Северо-Кавказский региональный центр судебной экспертизы» (Пятигорский филиал). Из совокупности представленных в материалы дела доказательств следует, что эксплуатация 4-х этажного нежилого здания по адресу: г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 11, в обычных условиях при проведении мероприятий со скоплением большого количества людей (в качестве образовательного учреждения) возможна. С учетом приведенных норм и установленных обстоятельств, апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска министерства.

Удовлетворяя встречные исковые заявления учреждения, суд апелляционной инстанции исходил из наличия у университета права на заключение договора аренды на новый срок без проведения публичных процедур, а также отсутствия (недоказанности министерством) оснований для отказа в заключении такого договора, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, апелляционный суд не учел следующее.

В пункт 4.5 постановления от 17.11.2011 № 73 разъяснено следующее. В случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, арендатор вправе в соответствии с пунктом 4

статьи 445 Гражданского кодекса обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок.

Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (пункт 4.2 постановления от 17.11.2011 № 73).

В случаях, когда для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты (пункт 1 статьи 445 Гражданского кодекса).

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса).

Из анализа приведенных норм (разъяснений) следует, что закон предусматривает возможность обращения в суд с требованием о понуждении заключить договор лишь в случае соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, а именно – направления оферты (предложения о заключении договора).

При этом в силу норм статьи 435 Гражданского кодекса офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Таким образом, законом предусмотрена обязательная процедура досудебного порядка урегулирования спора о понуждении к заключению договора, которая заключается в направлении учреждением министерству оферты (проекта договора, содержащего все существенные условия) и получения от министерства отказа от акцепта либо неполучения ответа на направленное предложение в тот же срок.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции в постановлении от 20.03.2017, указывал суду на необходимость установления наличия (либо отсутствия) правовых оснований для заключения сторонами договора аренды на

новый срок. При подтверждении таких оснований суду предлагалось учесть разъяснения, содержащиеся в пункте 4.5 постановления от 17.11.2011 № 73.

Однако данные требования университетом не соблюдены. Проект договора аренды спорных нежилых помещений, содержащий, в том числе, условия о сроке аренды имущества и размере арендной платы (часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции), в материалах дела отсутствует. К письмам университета о намерении продлить существующие арендные отношения с новым собственником нежилых помещений (министерством) проект договора аренды также не прилагался. Следовательно, учреждением не соблюден установленный Кодексом (с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 4.5 постановления от 17.11.2011 № 73) обязательный досудебный порядок урегулирования спора о понуждении к заключению договора.

Арбитражный суд оставляет заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором (пункт 2 части 1 статьи 148 Кодекса).

С учетом приведенных норм и фактических обстоятельств, исковое заявление учреждения о понуждении министерства к заключению договора аренды спорных нежилых помещений подлежало оставлению без рассмотрения судом.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы суд кассационной инстанции вправе отменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции и прекратить производство по делу либо оставить исковое заявление без рассмотрения (пункт 6 части 1 статьи 287 Кодекса).

Поскольку при разрешении спора суд апелляционной инстанции неправильно применил нормы материального права (статья 445 Гражданского кодекса) и не применил подлежащие применению нормы процессуального права (статья 148 Кодекса), обжалуемое постановление на основании части 3 статьи 288 Кодекса следует отменить в части удовлетворения встречного иска. Исковое заявление учреждения о понуждении министерства к заключению договора аренды нежилых помещений следует оставить без рассмотрения (пункт 2 части 1 статьи 148 Кодекса).

Доводы кассационной жалобы министерства о прекращении арендных отношений и необходимости освобождения помещений в связи с отказом арендодателей от продления договора аренды и аварийным состоянием спорного имущества подлежат отклонению судом округа. Эти доводы направлены на переоценку обстоятельств, установленных судом апелляционной инстанции по результатам исследования (оценки) представленных в дело доказательств, что противоречит правилам статей 286 и 287 Кодекса.

Иные приведенные в кассационной жалобе доводы, связанные с отсутствием оснований для понуждения министерства к заключению с университетом договора аренды в отношении спорных помещений, не принимаются судом округа с учетом оставления встречного искового заявления учреждения без рассмотрения.

На основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации министерство освобождено от уплаты государственной пошлины по кассационной жалобе.

Руководствуясь статьями 148, 274, 284, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2019 по делу № А15-1637/2015 в части удовлетворения встречного искового заявления федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет "РИНХ"» в лице филиала в городе Махачкале, а также взыскания с министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан 5700 рублей судебных расходов по уплате государственной пошлины, отменить.

Встречное исковое заявление федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет "РИНХ"» в лице филиала в городе Махачкале о понуждении к заключению договора аренды нежилых помещений оставить без рассмотрения.

В остальной части постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2019 оставить без изменения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

В.Е. Епифанов

Судьи

А.И. Мещерин

И.В. Сидорова