

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 54

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Владивосток

Дело № А51-22910/2012

30 ноября 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 26 ноября 2012 года .

Полный текст решения изготовлен 30 ноября 2012 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Д.А. Самофал при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.В. Филимоненко рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Эльбрус» (ИНН 2543008976, ОГРН 1122543010006, дата государственной регистрации в качестве юридического лица 27.06.2012)

к Думе г. Владивостока (ИНН 2536111725, ОГРН 1032501280723, дата государственной регистрации в качестве юридического лица 28.01.2003)

третьи лица: Управление муниципальной собственности г. Владивостока (УМС г. Владивостока), Администрация г. Владивостока

об оспаривании нормативного правового акта

при участии в заседании:

от заявителя – представитель Н.Г. Лагутина, доверенность от 10.09.2012 сроком действия на 1 год

от ответчика - главный специалист правового отдела А.К. Марченко, доверенность от 17.09.2012 сроком действия на 3 года

от администрации – начальник отдела правового управления Ж.С. Харьковская, доверенность от 19.12.2011 № 1-3/4614 сроком действия до 31.12.2012

от УМС - начальник отдела правового управления Ж.С. Харьковская, доверенность от 22.12.2011 № 28/1-7246 сроком действия до 31.12.2012

установил: Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус» (далее – ООО «Эльбрус», заявитель, общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействующими пункта 3 статьи 1, пункта 4 статьи 7, пункта 6 статьи 7 Муниципального правового акта г. Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА «Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Владивостока», принятого Думой г. Владивостока 15.07.2009.

В судебном заседании общество требования поддержало, указав, что пункт 3 статьи 1, пункт 4 статьи 7, пункт 6 статьи 7 Муниципального правового акта г. Владивостока «Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Владивостока» 30.07.2009 № 168-МПА, принятого Думой г. Владивостока 15.07.2009, в части установления ограничения срока аренды муниципального имущества в 5 лет, запрета сдачи объекта аренды или его части в субаренду, а также запрета на возмещение улучшений арендованного имущества, произведённых за счет арендатора, прямо противоречат нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Полагает, что Дума г. Владивостока, принимая указанный нормативный правовой акт в оспариваемой части, вышла за пределы своих полномочий, осуществив нормативное регулирование гражданских правоотношений.

В части соблюдения срока на подачу заявления, ООО «Эльбрус» пояснило, что о нарушении своих прав указанным нормативным правовым актом, в оспариваемой части, обществу стало известно после получения

письма УМС г. Владивостока от 09.08.2012 № 44808/1у. Соответственно в арбитражный суд общество обратилось в пределах установленного процессуального срока.

Указало, что правомерность её правовой позиции подтверждена сложившейся судебной практикой, в т.ч. постановлением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.10.2006 № Ф03-А51/06-1/3490, определениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.01.2012 № ВАС-77/12, от 21.12.2012 № ВАС-16068/2011.

Дума г. Владивостока заявление отклонила, указав, что оспариваемый нормативный правовой акт вынесен в пределах компетенции представительный орган местного самоуправления в соответствии с полномочиями, предоставленными статьями 20, 22 Устава города Владивостока, подпунктом 3 пункта 1 статьи 14, подпунктом 5 пункта 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения, к которым относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Полагает, что Дума города Владивостока не устанавливала условия договора аренды, а приняла нормативный правовой акт города Владивостока, определяющий способы управления и распоряжения муниципальным имуществом, одним из которых в данном акте выделена аренда. Определяя срок договора аренды муниципального имущества, Дума города Владивостока действовала как представительный орган местного самоуправления, в исключительной компетенции которого находится установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Запрет на предоставление арендатором арендованного имущества в субаренду закреплен в муниципальном правовом акте от 30.07.2009 № 168-

МПА, в котором арендодатель выразил свое несогласие на передачу, принадлежащего ему муниципального имущества в субаренду.

Считает, что поскольку договор аренды муниципального недвижимого имущества не является публичным договором по смыслу статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходя из принципа свободы договора (пункт 2 статьи 1, статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации), стороны при заключении договора аренды муниципального имущества вправе заключить его на обоюдных условиях, при этом ООО «Эльбрус» располагает сведениями об определенных условиях сдачи в аренду муниципального имущества и имеет возможность не заключать таких договоров.

Администрация г. Владивостока и Управление муниципальной собственности г. Владивостока заявление отклонили по основаниям, изложенным думой г. Владивостока.

Из материалов дела судом установлено, что Муниципальный правовой акт г. Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА «Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом города Владивостока», принят Думой г. Владивостока 15.07.2009 и опубликован в изданиях - "Вестник Думы города Владивостока", N 24 от 30.07.2009, газета "Владивосток", N 113 (4281) от 06.08.2009.

Указанным нормативным правовым актом установлено, следующее:

Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов, осуществляется на срок не более 5 лет. Договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов, на срок более 5 лет могут быть заключены только в отношении тех объектов, перечень категорий которых утверждается Думой города Владивостока по представлению главы города Владивостока (пункт 3 статьи 1).

Арендатор не имеет права после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не отделимых без вреда для имущества (пункт 4 статьи 7).

Сдача объекта аренды либо его части в субаренду не допускается (пункт 6 статьи 7).

Общество «Эльбрус» 02.08.2012 обратилось в Управление муниципальной собственности г. Владивостока с заявлением вх. № 44808/1у о предоставлении в аренду нежилого помещения площадью 49,3 кв.м, расположенного в здании по ул. Алеутская, 12-а в г. Владивостоке..

При этом ООО «Эльбрус» испросило предоставить нежилое помещение в аренду сроком на 49 лет, а также включить в договор аренды возможность передачи помещения в субаренду с предварительным согласованием со стороны арендодателя и предусмотреть возможность получения возмещения стоимости произведенных неотделимых улучшений помещения.

По результатам его рассмотрения 05.09.2012 Управлением муниципальной собственности г. Владивостока было принято решение, оформленное письмом № 47873/1у, об отказе в предоставлении вышеуказанного помещения на испрашиваемых обществом условиях, сославшись на то, что положениями муниципального правового акта г. Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА предусмотрено заключение договоров аренды осуществляется на срок не более пяти лет (пункт 3 статьи 1), сдача объекта аренды или его части в субаренду не допускается (пункт 6 статьи 7), арендатор не имеет права после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не отделимых без вреда для имущества (пункт 4 статьи 7).

Не согласившись с указанными положениями муниципального правового акта г. Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА, посчитав, что они противоречат нормам Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушают права и законные интересы общества в сфере экономической деятельности, последнее обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Исследовав материалы дела, оценив доводы сторон, проверив оспариваемые нормы Муниципального правового акта на соответствие положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, судебная коллегия полагает, что заявленные требования обоснованы и подлежат удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 192 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 4 статьи 194 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также

полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

Под нормативным правовым актом понимается изданный в установленном порядке акт уполномоченного на то органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица, устанавливающий правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные актом. Под правовым актом индивидуального характера понимается акт, устанавливающий, изменяющий или отменяющий права и обязанности конкретных лиц.

Рассматриваемый правовой акт опубликован в изданиях - "Вестник Думы города Владивостока", от 30.07.2009 N 24, газета "Владивосток", от 06.08.2009 N 113 (4281).

Указанный муниципальный правовой акт содержит правовые нормы (правила поведения), рассчитано на не неоднократное применение, действует независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные актом, содержит обязательные для применения правовые нормы.

Рассматривая вопрос о соответствии пункта 3 статьи 1, пункта 4 статьи 7, пункта 6 статьи 7 Муниципального правового акта г. Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА нормам гражданского законодательства, содержащимся в статьях 1, 3, 610, 615, 623 Гражданского кодекса Российской Федерации судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как следует из содержания пункта 3 статьи 1 МПА, заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов, осуществляется на срок не более 5 лет. Договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов, на срок более 5 лет могут быть заключены только в

отношении тех объектов, перечень категорий которых утверждается Думой города Владивостока по представлению главы города Владивостока

Таким образом, из буквального толкования оспариваемой нормы следует, что Думой г. Владивостока установлен срок использования муниципального имущества, не превышающий 5 лет, т.е. установлен предельный срок использования – 5 лет.

Действующее законодательство допускает использование объектов недвижимости только на праве собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, сервитута, пожизненного наследуемого владения.

С учетом характера регулируемых отношений в рассматриваемом деле использование недвижимого имущества осуществимо только на праве аренды.

Из пояснений в судебном заседании представителя УМС г. Владивостока следует, что во исполнение оспариваемого пункта МПА, УМС г. Владивостока с лицами заключаются договоры аренды земельных участков на срок, не превышающий 5 лет. Представителем Думы г. Владивостока данный факт не оспаривается.

Как отмечалось ранее, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В соответствии с положениями пунктов 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица. В регулируемых гражданским законодательством отношениях могут участвовать также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием.

В соответствии с положениями статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство состоит из настоящего Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов (далее - законы), регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса, могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу и иным законам.

На основании и во исполнение настоящего Кодекса и иных законов, указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права.

Министерства и иные федеральные органы исполнительной власти могут издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами.

Таким образом, актами гражданского законодательства, указанными в статье 3 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулируются правоотношения участников гражданского оборота (граждан, организация и публично-правовых образований), связанные с определением правового положения участников гражданского оборота, оснований возникновения и порядка осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулированием договорных и иные обязательств, других имущественных и личных неимущественных отношений, и регулированием предпринимательской деятельности.

Правоотношения, связанные с арендой имущества, регулируются нормами гражданского законодательства, его общие и специальные положения содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также иных законах и нормативных правовых актах федеральных органов власти в пределах их компетенции.

При этом положения пункт 3 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают, что только законом могут

устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Вышеуказанное в полной мере относится и к пункту 4 статьи 7 МПА, согласно которому арендатор не имеет права после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не делимых без вреда для имущества

В свою очередь пунктом 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не делимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Пункт 6 статьи 7 МПА, предусматривающий, что сдача объекта аренды либо его части в субаренду не допускается, не соответствует пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Кроме того, суд находит обоснованным довод заявителя о том, что Дума города Владивостока не является и не может являться стороной договоров аренды муниципального имущества, соответственно, не вправе определять условия таких договоров. Стороной является Управление муниципальной собственности города Владивостока - орган администрации города Владивостока, осуществляющий права собственника (владение, пользование и распоряжение) в отношении муниципального имущества (Постановление администрации г. Владивостока от 04.08.2000 N 1439 «Об утверждении Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока»), которое и вправе в пределах, предусмотренных действующим законодательством, определять условия заключаемых договоров.

На основании вышеизложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что в компетенцию представительных органов местного самоуправления не входит принятие нормативных правовых актов, регулирующих гражданские правоотношения, направленные на установление, изменение максимальных сроков договора аренды имущества, а акты принимаемые представительными органами местного самоуправления в этой области правоотношений должны быть направлены на правоприменение норм гражданского законодательства, а не на его изменение или дополнение

Учитывая изложенное, требования заявителя о признании недействующими пункта 3 статьи 1, пункта 4 статьи 7, пункта 6 статьи 7 Муниципального правового акта города Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА «Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом города Владивостока», принятого думой г. Владивостока 15.07.2009, подлежат удовлетворению.

Поскольку требования заявителя удовлетворено, то в силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Признать недействующими пункт 3 статьи 1, пункт 4 статьи 7, пункт 6 статьи 7 Муниципального правового акта города Владивостока от 30.07.2009 № 168-МПА «Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом города Владивостока», принятого Думой города Владивостока 15.07.2009, в связи с их несоответствием Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Взыскать с Думы города Владивостока в пользу общества с ограниченной ответственностью «Эльбрус» 2 000 (две тысячи) рублей судебных расходов виде государственной пошлины по заявлению.

Исполнительный лист на взыскание государственной пошлины выдать после вступления решения в законную силу.

Решение вступает в законную силу немедленно и может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Председательствующий

Д.А. Самофал

Судья

Ю.С. Турсунова

Судья

Н.В. Колтунова