

**ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
№ 18АП-14141/2013г. Челябинск
28 января 2014 г.

Дело № А07-11019/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 22 января 2014 г.
Постановление изготовлено в полном объеме 28 января 2014 г.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Малышева М.Б.,
судей Баканова В.В., Костина В.Ю.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Червяковой Е.А.,
рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан на решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 07 ноября 2013 года по делу № А07-11019/2013 (судья Хафизова С.Я.).

В заседании приняли участие представители администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан Муллагулов Р.Р. (доверенность от 10.01.2014 № 01-30/35) и Колесник Е.В. (доверенность от 10.01.2014 № 01-30/31).

Администрация муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (далее – заявитель, администрация) обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – заинтересованное лицо, УФАС России по Республике Башкортостан, антимонопольный орган) с заявлением о признании недействительными решения от 05.06.2013 № 8/5873 по жалобе № 87-18.1/13 (далее – решение от 05.06.2013 № 8/5873).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора привлечены общество с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие «Искра» (далее – ООО СХП «Искра») и Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району (далее – Комитет по управлению собственностью).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 07.11.2013 по настоящему делу в удовлетворении заявленных требований администрации отказано.

05 1445
02 14

В апелляционной жалобе заявитель просит отменить решение арбитражного суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт. В обоснование доводов апелляционной жалобы администрация ссылается на имеющее по ее мнению место быть, со стороны арбитражного суда первой инстанции, неправильное применение норм материального права при принятии решения. В частности, податель апелляционной жалобы указывает на то, что из условий п. п. 1, 4 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) следует, что на торги в виде конкурса или аукциона может выставляться право на заключение договора аренды земельного участка. Статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание форм арендной платы или иные формы оплаты аренды. Исходя из требований ст. 448 ГК РФ, в соотношении со статьями 454 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, можно сделать вывод о том, что арендная плата по договору аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов сочетает в себе единовременный и периодический платежи, уплачиваемые победителем торгов (арендатором). Администрация в апелляционной жалобе ссылается на то, что данное соответствует правовой позиции, изложенной в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которой, по смыслу п. 4 ст. 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов. Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется. Согласно п. 2 ст. 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате».

Иные участники процесса, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещенные надлежащим образом, отзывы на

апелляционную жалобу не представили и явку уполномоченных представителей в судебное заседание не обеспечили.

С учетом мнения представителей заявителя, в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено судом апелляционной инстанции в отсутствие не прибывших в судебное заседание представителей иных лиц, участвующих в деле.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело в порядке статей 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей заявителя, приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Арбитражный суд первой инстанции, отказывая администрации в удовлетворении заявленных требований, исходил из законности вынесенного УФАС России по Республике Башкортостан решения.

Выводы арбитражного суда первой инстанции являются правильными, соответствуют фактическим обстоятельствам и оснований для переоценки данных выводов суд апелляционной инстанции не находит.

Как следует из имеющихся в деле доказательств, в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступило обращение общества с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие «Искра» (т. 2, л.д. 24 – 26), в котором сообщалось о допущенных администрацией грубых нарушениях требований Земельного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808), - поскольку администрацией проведена рыночная оценка права на заключение договора аренды земельных участков, вместо оценки размера арендной платы, поскольку в информационных сообщениях в качестве начальной цены аукциона указана стоимость права на заключение договора аренды, а не начальный размер арендной платы, как это требуется согласно закону. ООО СХП «Искра» в данном обращении указывало на то, что на официальном сайте торгов, в опубликованном проекте договора аренды предусмотрены два вида платежа: 1) цена права на заключение договора аренды земельного участка по результатам аукциона в соответствии с итоговым протоколом аукциона и отчетом оценщика; данная сумма вносится в пятидневный срок с момента заключения договора аренды (п. 3.1 проекта договора); 2) периодический платеж в виде арендной платы, размер которого будет устанавливаться согласно расчету, составляемому Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району (п. 3.3 проекта договора).

УФАС России по Республике Башкортостан 05.06.2013 вынесено решение № 8/5873 по жалобе № 87-18.1/13, которым:

- признана обоснованной жалоба ООО СХП «Искра» на действия администрации МР Стерлитамакский район Республики Башкортостан и Комитета по управлению собственностью Минземимущества Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району при проведении процедуры торгов, которые состоятся 17.06.2013, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства (п. 1);

- решено выдать администрации МР Стерлитамакский район Республики Башкортостан и Комитету по управлению собственностью Минземимущества Республики Башкортостан предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов (п. 2);

- в связи с усматривающимися признаками нарушения ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решено передать материалы по жалобе № 87-18.1/13 должностному лицу для дальнейшего рассмотрения (п. 3).

Антимонопольным органом заявителю 05.06.2013 выдано предписание № 18-87-18.1/13, которым администрации МР Стерлитамакский район Республики Башкортостан и Комитету по управлению собственностью Минземимущества Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району предписано прекратить в семидневный срок с момента получения настоящего решения и предписания по жалобе № 87-18.1/13 выявленные при рассмотрении жалобы в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» нарушения порядка организации и проведения торгов путем аннулирования торгов (номер извещения 160513/0096638/01) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства.

Имеющиеся в материалах настоящего дела документы свидетельствуют о том, что по результатам обращения ООО СХП «Искра» в администрацию с заявлением о предоставлении в аренду ряда земельных участков, заявителем было вынесено распоряжение от 05.04.2013 № 49-р о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, а также о подготовке и направлении документов независимому оценщику (эксперту) для определения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночной стоимости продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, в соответствии с условиями пп. «в» п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды

таких земельных участков» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808).

Соответствующие отчеты, выполненные оценщиком, представлены в материалы дела № А07-11019/2013 Арбитражного суда Республики Башкортостан при рассмотрении спора в арбитражном суде первой инстанции.

Пунктом 3 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации, утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808).

Подпунктом «е» пункта 8 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 установлено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать в числе прочих, сведения о начальной цене предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления.

В нарушение вышеуказанных условий, заявитель осуществил публикацию в средстве массовой информации и на официальном сайте администрации, извещение о проведении аукциона, с указанием в качестве начальной цены, не начального размера арендной платы, а стоимости права на заключение договора аренды.

Между тем, пунктом 23 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 установлено, что аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке: б) аукцион начинается с оглашения

аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. «Шаг аукциона» устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона (пп. «б»); каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона» (пп. «г»).

В силу условий пп. «д» п. 25 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Ссылки администрации на п. 2 ст. 614 ГК РФ и на правовую позицию, изложенную в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», обоснованно были отклонены арбитражным судом первой инстанции, как не имеющие отношения к рассматриваемой спорной ситуации, - и также не принимаются судом апелляционной инстанции, так как в данном случае определение начальной цены продаваемого земельного участка либо начального размера арендной платы урегулировано вышеупомянутыми нормами Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Помимо изложенного, подателем апелляционной жалобы не опровергнута верность выводов арбитражного суда первой инстанции о том, что заявителем также допущены нарушения, касающиеся неоговоренного изменения сроков аренды земельных участков, с 5 лет на 3 года.

Всем доводам, содержащимся в апелляционной жалобе, арбитражным судом первой инстанции уже была дана надлежащая правовая оценка; основания для переоценки выводов арбитражного суда первой инстанции, у суда апелляционной инстанции отсутствуют.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта в порядке части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не установлено.

На основании вышеизложенного, суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для отмены решения арбитражного суда первой

инстанции и удовлетворения апелляционной жалобы.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 07 ноября 2013 года по делу № А07-11019/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Председательствующий судья

М.Б. Малышев М.Б. Малышев

Судьи:

В.В. Баканов В.В. Баканов

В.Ю. Костин В.Ю. Костин

Червяков С. А.
29 ЯНВ 2014