



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26 июня 2020 года

Дело № А21 -11863/2019

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Савицкой И.Г., судей Аникиной Е.А., Толкунова В.М.,

рассмотрев 25.06.2020 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области на решение Арбитражного суда Калининградской области от 27.12.2019 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2020 по делу № А21-11863/2019,

установил:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Акфен», 236029, Калининград, Елизаветинская ул., д. 11, пом. 27, ОГРН 1037728055331, ИНН 7728306340 (далее - Общество, АО СЗ «Акфен»), обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области, адрес: 236006, Калининград, Барнаульская ул., д. 4 (далее - Управление, УФАС), в согласовании предоставления муниципальной преференции в виде льготы по освобождению от уплаты арендных платежей на 2019 г. по договорам аренды земельных участков от 04.10.2017 № 432/2017-А, 433/2017-А и 434/2017-А, оформленного письмом от 17.06.2019 № 2308/02.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 27.12.2019, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2020, заявление Общества удовлетворено.

В кассационной жалобе Управление, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, а также на неполное выяснение ими обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения дела, просит отменить принятые по делу судебные акты и принять новый судебный акт - об отказе в удовлетворении заявленных требований. Управление указывает, что цель испрашиваемой для АО СЗ «Акфен» муниципальной преференции не соответствует целям, установленным частью 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ). В связи с этим УФАС считает оспариваемый отказ в предоставлении преференции законным и обоснованным.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей для участия в нем не направили, ходатайство об отложении судебного заседания не заявили, в связи с чем кассационная жалоба рассмотрена в их отсутствие согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 29.04.2019 АО СЗ «Акфен» обратилось в Городской совет депутатов г. Калининграда с заявлением № 107 о предоставлении льготы в виде освобождения от арендной платы за земельные участки по договорам аренды земельного участка от 04.10.2017 № 432/2017-А, 433/2017-А и 434/2017-А (в настоящее время договоры аренды земельных участков от 22.05.2019 № 85/2019-А, № 86/2019-А и № 87/2019-А) по основаниям, предусмотренным Решением третьего созыва Городского совета депутатов г. Калининграда от 19.07.2002 № 286 «Об утверждении Порядка предоставления льгот по арендной плате за землю в Калининграде» (далее - Порядок № 286).

Комиссия по градорегулированию и землепользованию Городского совета депутатов г. Калининграда в соответствии с пунктами 2.8 и 2.9 Порядка № 286 направила в УФАС заявление о согласовании указанной муниципальной преференции.

Письмом от 17.06.2019 № 2308/02 Управление в согласовании испрашиваемой для Общества преференции отказало на основании выводов о несоответствии деятельности АО СЗ «Акфен» цели, указанной в пункте 10 части 1 статьи 19 Закона № 135-ФЗ (социальное обеспечение населения).

Не согласившись с указанным отказом УФАС, Общество обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым в рамках настоящего дела заявлением.

Суды двух инстанций пришли к выводу о незаконности оспариваемого отказа УФАС и удовлетворили заявленное АО СЗ «Акфен» требование.

Кассационная инстанция, изучив материалы дела и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает кассационную жалобу Управления подлежащей удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона № 135-ФЗ под государственными или муниципальными преференциями понимается предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными

осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно части 1 статьи 19 Закона № 135-ФЗ государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях, перечисленных в названной норме.

Одной из таких целей является социальное обеспечение населения (пункт 10 части 1 статьи 19 Закона № 135-ФЗ).

Как следует из материалов дела, между муниципальным казенным предприятием «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» (продавцом) и Обществом (покупателем) по результатам аукциона был заключен договор от 31.08.2015 № 359 купли-продажи недвижимого имущества (далее - Договор). Согласно условиям Договора Общество приобретает в собственность муниципальное имущество - неоконченный строительством жилой дом на 480 квартир (общей площадью 17063 кв. м) степенью готовности 6,14%. Порядок оплаты с учетом заключенные в последующем дополнительных соглашений к Договору определен следующим образом:

денежные средства в размере 41 037 834,20 руб. перечисляются Обществом поэтапно (восемью платежами) в срок до 15.11.2016;

-133 квартиры, расположенные в новых (построенных в 2015 г. и позднее) многоквартирных домах, суммарной площадью 6282,81 кв.м передаются в несколько этапов продавцу для дальнейшей передачи физическим лицам в срок до 01.10.2018.

В ходе реализации Договора между АО СЗ «Асфен» и администрацией городского округа «Город Калининград» были заключены договоры аренды земельных участков от 04.10.2017 № 432/2017-А, 433/2017-А и 434/2017-А.

Признавая себя лицом, выполняющим социально значимый проект по обеспечению квартирами обманутых дольщиков в количестве 133 человек, Общество обратилось в Городской совет депутатов г. Калининграда с заявлением о предоставлении ему льготы по арендной плате (в виде освобождения от ее уплаты) по указанным договорам аренды земельных участков.

В свою очередь, Городской совет депутатов г. Калининграда обратился в Управление с заявлением о согласовании предоставления АО СЗ «Асфен» соответствующей преференции со ссылкой на пункт 10 части 1 статьи 19 Закона № 135-ФЗ.

Управление, рассмотрев представленные совместно с указанным заявлением документы, руководствуясь статьей 3 Федерального закона от 28.12.2013 № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации», пришло к выводу, что деятельность АО СЗ «Асфен» в рамках исполнения условий Договора не относится к деятельности по социальному обеспечению населения,¹ и отказало в согласовании испрашиваемой преференции.

Суды первой и апелляционной инстанций со ссылкой на положения Закона Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» (далее - Закон № 87) признали оспариваемый отказ Управления незаконным.

Между тем судами двух инстанций при применении положений Закона № 87 к установленным ими обстоятельствам по настоящему делу не было учтено следующее.

Законом №87 установлены меры по защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области и пострадавших от действий (бездействия) застройщика, вследствие которых возникли обстоятельства, препятствующие регистрации права собственности указанных граждан на соответствующее жилое помещение.

В статье 2 Закона № 87 дано понятие проблемного объекта - это многоквартирный дом, расположенный на территории Калининградской области, в строительство которого привлечены денежные средства граждан, включенный в установленном порядке в сводный перечень проблемных объектов на территории Калининградской области.

Судами двух инстанций установлено и признано лицами, участвующими в деле, что строящийся многоквартирный дом по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде включен в Единый реестр проблемных объектов, о чем содержится информация на сайте Министерства строительства Российской Федерации.

Статьей 3 Закона № 87 определены полномочия органов государственной власти Калининградской области и органов местного самоуправления в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства.

Согласно статье 4 Закона № 87 меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства предоставляются в том числе в следующих формах:

- оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области;
- предоставление пострадавшим участникам долевого строительства, признанным потерпевшими в

соответствии со вступившим в законную силу приговором суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, привлечших денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, включенным в реестр пострадавших граждан до 30.06.2017, жилых помещений в проблемном объекте (ином многоквартирном доме).

Из материалов дела следует, что реализацию мер по защите прав пострадавших участников строительства указанного жилого дома в соответствии со статьей 4 Закона № 87 приняли на себя органы городского округа «Город Калининград».

Так, Окружным Советом депутатов г. Калининграда было принято решение от 12.10.2011 № 352 об оказании содействия в восстановлении нарушенных прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории городского округа «Город Калининград», пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Городским Советом депутатов г. Калининграда были приняты решения от 18.12.2013 № 477, от 31.03.2014 № 492 и от 26.03.2014 № 92 по вопросу передачи проблемного объекта неоконченного строительства по ул. Генерала Челнокова муниципальному казенному предприятию «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» (далее - Предприятие) с целью жилищного и иного строительства с соблюдением прав пострадавших участников долевого строительства.

Впоследствии указанный проблемный объект был приобретен Предприятием по договору от 17.11.2014 № 191 купли-продажи недвижимости и передачи прав на земельный участок, заключенного с собственником проблемного объекта - жилищно-строительным кооперативом «Инициатива плюс», созданным участниками долевого строительства указанного дома (всего 236 пострадавших).

В дальнейшем на основании протокола подведения итогов аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене продаваемого муниципального недвижимого имущества, от 05.08.2015 между Предприятием и Обществом был заключен Договор, в счет оплаты по которому Общество обязано передать Предприятию 133 квартиры для последующего предоставления их пострадавшим участникам. Следует отметить, что при этом обязанность по предоставлению пострадавшим участникам (членам указанного кооператива) 103 квартир осталась за Предприятием.

Таким образом, действия по защите прав пострадавших участников долевого строительства указанного дома были осуществлены уполномоченными органами городского округа «Город Калининград». Деятельность же АО СК «Акфен», приобретшего права собственности на неоконченный строительством указанный жилой дом на 480 квартир, в данном случае заключается в завершении строительства этого дома, направлена на извлечение прибыли и не может быть признана деятельностью по социальному обеспечению населения. То обстоятельство, что Общество передает Предприятию 133 квартиры для предоставления их пострадавшим участникам долевого строительства, не может свидетельствовать о проведении АО СК «Акфен» именно мер социальной защиты пострадавших граждан, а является исполнением его обязательства по оплате согласно Договору, которое, в свою очередь, было включено в условия аукциона по реализации муниципального имущества.

При таких обстоятельствах дела Управление пришло к обоснованному выводу об отсутствии у АО СК «Акфен» деятельности по социальному обеспечению населения и, как следствие, отсутствия оснований для согласования испрашиваемой преференции в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 19 Закона № 135-ФЗ.

В таком случае у судов первой и апелляционной инстанций не имелось оснований для признания оспариваемого решения УФАС недействительным.

Поскольку судами неверно применены нормы материального права к установленным ими фактическим обстоятельствам дела, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с вынесением нового судебного акта - об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Руководствуясь статьей 286, пунктом 2 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Калининградской области от 27.12.2019 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2020 по делу № А21-11863/2019 отменить.

В удовлетворении заявленных требований акционерному обществу Специализированный застройщик «Акфен» отказать.

Расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3000 руб., уплаченных платежным поручением от 02.09.2019 № 2196, отнести на акционерное общество Специализированный застройщик «Акфен».

Вернуть акционерному обществу Специализированный застройщик «Акфен» 3000 руб. государственной пошлины, излишне уплаченной по платежному поручению от 02.09.2019 № 2196.

Председательствующий
Судьи

И.Г. Савицкая
Е.А. Аникина
В.М. Толкунов