79014_748169

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-КГ15-15373

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 09.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Управления муниципальным имуществом города Владимира на решение Арбитражного суда Владимирской области от 11.02.2015 (судья Фединская Е.Н.), постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 (судьи Захарова Т.А., Протасов Ю.В., Малькова Д.Г.) и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.08.2015 (судьи Каманова М.Н., Бабаев С.В., Павлов В.Ю.) по делу № А11-9452/2014,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Пискунов Вадим Викторович (далее – предприниматель Пискунов В.В.) обратился в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконным изложенного в письмах от 19.07.2014 № 26-01-08/1997 и от 08.09.2014 № 26-01-08/2487 решения Управления муниципальным имуществом города Владимира (далее – управление) об отказе в выкупе помещения (части №№ 29 – 31, 31а, 31б, 31в, 32а, 52), расположенного по адресу: город Владимир, Суздальский проспект, дом 26 и обязании администрации города Владимира устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 11.02.2015, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.08.2015, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление муниципальным имуществом города Владимира просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, в удовлетворении требований отказать. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

В обоснование жалобы заявитель указывает, что нежилые помещения, на которые претендует предприниматель Пискунов В.В., не сформированы как самостоятельный объект недвижимости, не поставлены на кадастровый учет, не являются обособленным объектом недвижимости и, следовательно, не могут быть предметом договора купли-продажи.

В пользовании у предпринимателя Пискунова В.В. находился иной объект недвижимости, а не тот, в отношении которого он обратился с заявлением о выкупе, в связи с чем, у него не возникло преимущественного права на выкуп.

Заключая договоры аренды, индивидуальный предприниматель Пискунов В.В. был ознакомлен с предметом каждого договора, с номерами помещений на поэтажном плане, передаваемому ему по акту приема-передачи в 2007,2010 и 2013 годах. Приложениями к указанным договорам в каждом случае является поэтажный план с номерами помещений и экспликаций к нему, из которых очевидно следует, что помещения №№31-б, 31-в на момент заключения каждого договора существовали, однако, в пользование арендатору не передавались. По мнению заявителя жалобы , индивидуальный предприниматель Пискунов А.В. помещениями №№31-б.31-в пользовался незаконно, что исключает возникновение у него преимущественного права выкупа.

Техническая инвентаризация помещений с момента опубликования Федерального закона №159-ФЗ не проводилась. Разница площадей по договорам аренды возникла не в результате проведенной технической инвентаризации, а в результате передачи арендатору дополнительных площадей №№31-б,31-в.

Принятие судами решения о наличии у индивидуального предпринимателя Пискунова В.В. преимущественного права выкупа нежилых помещений площадью 121,4 кв.м. нарушают ,как полагает Управление , права муниципального образования города Владимир как публичного собственника.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не усматривает оснований для передачи

кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, начиная с 2007 года и по настоящее время предприниматель Пискунов В.В. арендует объект муниципального имущества – нежилое помещение, расположенное по адресу: город Владимир, Суздальский проспект, дом 26 (договоры аренды от 18.05.2007 № 4205, от 20.05.2010 № 4741). Помещение (части № 29-31, 31а, 31б, 31в, 32а, 52), общей площадью 121,4 квадратного метра.

Муниципальным образованием – город Владимир 24.05.2013 зарегистрировано право собственности на указанные помещения.

Управление и предприниматель Пискунов В.В. 26.08.2013 заключили договор № 5693 аренды спорного нежилого помещения общей площадью 121,4 квадратного метра, кадастровый номер 33:22:032173:2096. Стороны определили срок действия договора с 26.08.2013 по 31.08.2018.

Предприниматель 16.06.2014 и 22.08.2014 обращался в управление с заявлениями о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого помещения.

Письмами от 19.07.2014 № 26-01-08/1997 и от 08.09.2014 № 26-01-08/2487 управление известило предпринимателя Пискунова В.В. об отказе в предоставлении в собственность указанного недвижимого имущества.

Сочтя решение управления незаконным, нарушающим права и законные интересы, предприниматель Пискунов В.В. обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно исходили из следующего.

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (статья 217 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) названный Закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

На основании пункта 5 статьи 3 Закона № 178-ФЗ особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены иным федеральным законом.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего

предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при следующих условиях:

1) арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2013 находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Таким образом, арендатору предоставляется преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, при одновременном выполнении указанных условий, перечень которых является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего

предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (часть 2 статьи 9 Федерального закона 159-ФЗ).

В соответствии с частью 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу части 4 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ в случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Как установлено судами, управление обосновало свое решение об отказе предпринимателю Пискунову В.В. в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого помещения тем, что помещение площадью 121,4 квадратных метра он арендует только лишь с 26.08.2013. Предметом аренды с 2007 года до августа 2013 года являлись помещения общей площадью 117,7 квадратных метра, что следует из договоров аренды и делает невозможным удовлетворить его заявление и предоставить в собственность несформированный объект недвижимости.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Кодекса представленные доказательства и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды установив, что в рассматриваемом случае предпринимателем Пискуновым В.В. арендовались с 2007 года именно помещения, площадью 121,4 квадратных метра, о выкупе которых им и было заявлено, пришли к правильному выводу о том, что решения управления, оформленные письмами от 19.07.2014 № 26-01-08/1997 и от 08.09.2014 № 26-01-08/2487 об отказе в предоставлении в

собственность недвижимого имущества, нарушают права и законные интересы заявителя.

Судами правомерно учтено, что предприниматель Пискунов В.В. не является компетентным органом в области инвентаризации и кадастрового учета и не должен производить замеры площадей нежилых помещений, поэтому он оплачивал арендную плату, исходя из данных, указанных арендодателем в договорах аренды (117,7 квадратного метра). При заключении договора аренды в 2013 году ему не передавались в аренду какие-либо новые помещения. При постановке помещения на кадастровый учет выяснилось, что общая площадь арендуемых помещений фактически составляет 121,4 кв.м., однако собственник помещения не предпринял попыток внести изменения в договоры аренды в части размера площади арендуемых помещений.

На момент рассмотрения дела предприниматель оплатил задолженность арендной плате и пени, представив в суд копии платежных документов.

При таких обстоятельствах, у судов имелись правовые основания для удовлетворения заявления.

Указанные выводы сделаны судами при правильном применении норм материального права.

Доводы, приведенные заявителем, были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Управления муниципальным имуществом города Владимира для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С.Чучунова