

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-18643

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.03.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Всё для дома» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.10.2015 (судьи Комарова О.И., Аталикова З.А., Кобылянский В.В.) по делу № А40-146235/14 Арбитражного суда города Москвы

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Все для дома» (далее – Торговый дом) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконными:

действий Администрации поселения «Мосрентген» (далее – Администрация) направленных на расторжение договора аренды;

бездействия Администрации, выразившегося в несовершении действий предусмотренных частью 3 статьи 9 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 – Закон № 159-ФЗ), а именно: в неопубликовании решения, определяющего порядок приватизации нежилого помещения, ненаправлении Торговому дому проекта договора купли-продажи арендуемого имущества – нежилого помещения, общей площадью 686.2 кв. м, находящегося по адресу: г. Москва, поселение «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, д.31;

просило обязать Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Торгового дома путем совершения юридически значимых действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, а именно: опубликовать Распоряжение от 07.11.2013 № 208-р/о об условиях приватизации арендуемого имущества; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества – нежилого помещения, общей площадью 686,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, поселение «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, д.31, с указанной в проекте договора рассрочкой оплаты приобретаемого недвижимого имущества на 3 года.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2015, требования частично удовлетворены. Суд признал незаконными действия Администрации, выразившиеся в несовершении предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ действий; обязал Администрацию устранить нарушения прав и законных интересов Торгового дома путем совершения юридически значимых действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 названного Закона и направить Торговому дому проект договора купли-продажи недвижимого имущества площадью 686,2 кв.м по адресу: г. Москва, поселение «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, д. 31. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.10.2015, решение суда первой инстанции от 04.03.2015 и постановление суда апелляционной инстанции от 17.06.2015 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Не согласившись с выводами суда округа, Торговый дом обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанное постановление, в которой просит отменить обжалуемый судебный акт, оставив в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь при этом на существенное нарушение норм процессуального права.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2016 дело № А40-146235/2014 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегией 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, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы Торгового дома суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, по договору аренды от 18.08.1994 № 216 Комитет по управлению имуществом Ленинского района Московской области (арендодатель) предоставил Торговому дому (арендатор) в аренду на срок с 01.01.1994 по 31.12.1998 часть здания (магазин «Все для дома») для торговой деятельности по адресу: М.О., Ленинский район, п. Мосрентген, д. 31.

Дополнительным соглашением от 01.10.2012 № 07/2012/АР/ДС срок аренды помещения по названному договору продлен до 30.06.2015.

Согласно Приложению № 1 к дополнительному соглашению от 01.10.2012 № 07/2012/АР/ДС площадь объекта аренды составляет 686,2 кв.м.

Являясь субъектом малого и среднего предпринимательства, Торговый дом 21.10.2013 обратился в Администрацию с заявлением о намерении реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

Администрацией 07.11.2013 было издано распоряжение № 208 р/о «Об условиях приватизации муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, поселение «Мосрентген», пос. Завода Мосрентген, дом 31», арендуемого Торговым домом, в пункте 2 которого содержится указание на необходимость заключения соглашения о расторжении договора аренды от 18.08.1994 № 216, а в пункте 3 – условие о заключении договора купли-продажи арендуемого помещения.

Письмом от 31.12.2013 № 3090 глава Администрации сообщил Торговому дому о принятии решения о расторжении договора аренды с 15.02.2014, указав на общественную необходимость использования имущества для муниципальных нужд и размещение объектов социального назначения, в связи с чем Администрацией 10.01.2014 было издано Распоряжение № 2-р/о «О прекращении действия договора аренды муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, поселение «Мосрентген», пос. Завода Мосрентген, дом 31» с 15.02.2014.

Полагая указанные действия Администрации, направленные на расторжение договора аренды, и ее бездействие по несовершению действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, незаконными, Торговый дом обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Частично признавая неправомерными обжалуемые действия (бездействие) Администрации, суды первой и апелляционной инстанции установили, что Торговый дом соответствует критериям, установленным статьей 3 Закона № 159-ФЗ для субъектов малого и среднего предпринимательства, в связи с чем у него имеется право на приобретение арендуемого имущества.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, суд округа исходил из того, что при разрешении спора судами не был надлежащим образом определен порядок рассмотрения дела в соответствии с заявленными Торговым домом требованиями, так как обжалование действий (бездействия) Администрации подлежит рассмотрению в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Кроме того, суд округа указал на необходимость проверить соблюдение Торговым домом срока на

обращение в суд, установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выражая свое несогласие с выводами окружного суда, Торговый дом указывает, что суды первой и апелляционной инстанции рассматривали заявленные требования, как действия (бездействия) совершаемые исключительно с целью воспрепятствования реализации Торговым домом предоставленного законом права, руководствуясь общими правилами искового производства.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.11.2010 № 8467/10, суды на основании части 1 статьи 133, части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом обстоятельств, приведенных в обоснование иска, должны самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы законодательства, подлежащие применению.

Заявитель полагает необоснованным рассмотрение требований о признании незаконным действий (бездействия) Администрации по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, так как при признании незаконным указанного бездействия порождаются гражданско-правовые последствия в виде понуждения к совершению юридически значимых действий, направленных на заключение договора купли-продажи арендованного имущества; заявленные требования подлежали рассмотрению по общим правилам искового производства.

Торговый дом также указывает, что суды первой и апелляционной инстанции правомерно не приняли во внимание утверждение Администрации, касающееся решения Совета депутатов поселения «Мосрентген» о включении спорного помещения в перечень имущества, резервируемого для муниципальных нужд, так как арендуемое помещение соответствует критериям Закона № 159-ФЗ, а значит данное имущество не включено в перечень имущества, резервируемого для государственных или муниципальных нужд. Кроме того, суды указали, что действия Администрации поселения «Мосрентген» по изданию Распоряжения № 2-р/о «О прекращении действия договора аренды муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, поселение «Мосрентген», пос. Завода Мосрентген, дом 31» с 15.02.2014 и направлению письма от 31.12.2013 № 3090 о расторжении договора аренды, свидетельствуют о совершении Администрацией действий, направленных исключительно на воспрепятствование Торговому дому в реализации имеющегося у него преимущественного права на выкуп арендуемого помещения.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП «Об утверждении Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» имеется имущество, указанное в Перечне указанного

постановления и арендуемое субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, которое не может быть передано во владение и (или) в пользование юридическим и физическим лицам, не относящимся в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

До настоящего времени спорное имущество не включено в перечень имущества, резервируемого для муниципальных нужд, так как для этого муниципальное образование обязано внести изменения в постановление Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ГШ «Об утверждении Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

Заявление о выкупе арендованного имущества Торговый дом подал 21.10.2013, а решение Совета депутатов поселения «Мосрентген», которым Администрацией начата процедура по включению помещения в названный перечень принято только 27.03.2014 года.

Приведенные Торговым домом в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем, данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Всё для дома» с материалами истребованного дела № А40-146235/14 Арбитражного суда города Москвы передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 5 апреля 2016 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова