



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № _____

5-Г02-71

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Кнышева В. П.,

судей Горохова Б. А., Потапенко С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 18 июня 2002 г. по кассационному протесту прокурора на решение Московского городского суда от 9 апреля 2002 г. дело по заявлению прокурора г. Москвы о признании недействительными и не порождающими правовых последствий п. 1.5 и п.4 «Положения о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории г. Москвы», утвержденного постановлением Московской городской Думы от 2 октября 1996 г. №85.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителей Московской городской Думы Соминой Е.И. и Минченковой О.Б., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей кассационный протест, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА :

прокурор г. Москвы обратился в суд с заявлением о признании недействительными и не порождающими правовых последствий с момента принятия п. 1.5 и п. 4 «Положения о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории г. Москвы», утвержденного постановлением Московской Городской Думы от 02.10.96г. № 85, ссылаясь на то, что указанные положения противоречат федеральному законодательству.

Решением Московского городского суда от 9 апреля 2002 г. заявление было оставлено без удовлетворения.

В кассационном протесте прокурора поставлен вопрос об отмене решения, как вынесенного с нарушением норм материального права.

Проверив материалы дела, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований к отмене решения суда не усматривает.

В соответствии со ст. 13 ГК РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

В связи с вступлением в силу части второй Гражданского кодекса Российской Федерации и принятием постановления Московской городской Думы от 20 сентября 1995 года N 61 «Об утверждении и введении в действие Программы приватизации государственной и муниципальной собственности в Москве» Московская городская Дума 2 октября 1996 г. приняла постановление N 85 «Об утверждении и введении в действие положения о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории города Москвы» (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Московской городской Думы от 17.12.1997 N 92), которым было утверждено Положение о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории города Москвы. В п. 1.5 этого Положения предусмотрено, что объектами продажи могут быть сданные в аренду объекты занятые арендаторами, получившими права аренды:

- в процессе приватизации государственной или муниципальной собственности;
- в результате аукционной или конкурсной продажи прав аренды; в силу заключенных ранее договоров аренды.

Заявление прокурора о признании недействительным дефиса 3 п. 1.5. указанного Положения, которым к объектам продажи отнесены сданные в аренду объекты, занятые арендаторами, получившими права аренды, в том числе в силу заключенных ранее договоров, мотивировано тем, что этот пункт Положения противоречит пункту 2.6. Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента РФ от 24.12.93 г. № 2284, и разделу 4 (п. 4.5.) Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.94 г. № 1535. Данная норма, по мнению заявителя, является незаконной, поскольку не могут быть объектами приватизации сданные в аренду объекты, занятые арендаторами, получившими права аренды, в том числе в силу заключенных ранее договоров.

Между тем, в соответствии с ч. 1 ст. 217 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 1 Закона РФ от 3 июля 1991 года N 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и ст. 1 Закона РФ 21 июля 1997 года N 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» объектами продажи могут быть сданные в аренду объекты, занятые арендаторами, получившими права аренды в силу заключенных ранее договоров аренды.

Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года N2284 утверждена Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, п.п. 2.6, 5.14.2, 5.14.3, 5.14.5 которой предусматривают возможность выкупа арендованного имущества, в том числе по договорам аренды, заключенным до вступления в силу Закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации».

Возможность выкупа арендованного имущества предусмотрена Указом Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» (п. 2)., Указом Президента РФ от 22 июля 1994 года N 1535 «Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» (п. 4.5).

При этом, как правильно указано в решении суда, Указы Президента № 1535 и № 2284, на которые ссылается прокурор, предусматривают право выкупа арендованного имущества независимо от того, был ли договор аренды заключён с правом выкупа или без.

Право арендатора государственного или муниципального имущества выкупать арендованное имущество предусмотрено в ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации».

Таким образом, в соответствии с федеральным законодательством арендованное имущество может являться объектом договора купли-продажи.

Согласно п. 4 оспариваемого прокурором Положения покупателями объектов нежилого фонда могут быть физические и юридические лица, признаваемые покупателями в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации, в том числе:

- арендаторы, получившие права аренды и последующего выкупа недвижимости в процессе приватизации государственной или муниципальной соб-

ственности;

- арендаторы, победившие на конкурсе или аукционе по продаже прав аренды;

- арендаторы, получившие права аренды на основании ранее заключенных договоров аренды;

- товарищества собственников жилья и (или) ЖСК в отношении объектов нежилых фондов государственной или муниципальной собственности, входящих в комплексы недвижимого имущества (кондоминиумы).

По мнению заявителя, деф. 3, п. 4 Положения расширен перечень лиц, которые имеют право на приобретение в собственность сданных в аренду нежилых помещений. При этом прокурор ссылается на Указ Президента РФ от 22 июля 1994 года N 153 5 «Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года», которым утверждены Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, устанавливающие цели и порядок применения положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации.

Согласно п. 4.5 Основных положений право на приобретение в собственность сданных в аренду зданий, строений, сооружений, помещений, в том числе встроенно - пристроенных нежилых помещений в жилых домах, а также земельных участков под приватизированными предприятиями, находящихся в аренде или фактическом владении, пользовании этих предприятий в процессе их уставной деятельности, предоставляется:

- физическим и юридическим лицам, ставшим собственниками приватизированных государственных (муниципальных) предприятий или государственного (муниципального) имущества, ранее сданного в аренду, в результате выкупа последнего;

- акционерным обществам открытого типа, созданным путем преобразования государственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, после продажи в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о приватизации, не менее 75 процентов их акций;

- гражданам и их объединениям, осуществляющим предпринимательскую деятельность, предприятиям (в том числе товариществам, акционерным обществам, созданным в порядке приведения организационно - правовой формы добровольных объединений государственных и муниципальных предприятий в соответствие с разделом II Указа Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. N 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества»), не более 25 процентов уставного капитала которых

находится в государственной и (или) муниципальной собственности, в случае если договор аренды был заключен ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда.

Суд пришёл к правильному выводу о том, что пунктом 4.5. право на приобретение в собственность сданных в аренду помещений предоставляется лицам, ставшим собственниками приватизированных предприятий, то есть любому собственнику приватизированного предприятия вне зависимости от того, приобрел ли он это предприятие непосредственно в процессе приватизации или путем вторичной продажи - покупки уже приватизированного предприятия. При этом не требуется участия покупателя в конкурсе.

Закон РФ от 21.07.1997 г. № 123-ФЗ не «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» не содержит в себе перечня лиц, признаваемых покупателями, а лишь указывает, кто не может быть покупателями такого имущества (п. 1 ст. 9) в связи с чем правильным является вывод о том, что все остальные субъекты данных правоотношений могут быть покупателями государственного и муниципального имущества. Если такой субъект правоотношений в силу федерального закона признается покупателем, то правовой статус находящегося у него имущества имеет правовое значение только для способа предоставления ему этого имущества.

Арендатор может быть признан покупателем государственного и муниципального имущества, поскольку это предусмотрено в ч. 2 ст. 26 Федерального закона «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации», причём арендатор приобретает это имущество в порядке, установленном данным Законом, а также федеральной программой приватизации и программами приватизации субъектов.

Суд в решении обоснованно сослался на то, что нормы, содержащиеся в программе, которую оспаривает прокурор, не устанавливают способы приватизации государственного и муниципального имущества. Способы приватизации установлены федеральным законом, а не оспариваемым Положением.

Согласно п. 4 ст. 31 Федерального закона «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» нормативные правовые акты Президента РФ и Правительства РФ по вопросам, которые согласно настоящему Федеральному закону регулируются другими федеральными законами, действуют до введения в действие соответствующих федеральных законов в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации.

Из этого суд сделал правильный вывод о том, что нет оснований полагать, что московский законодатель расширил перечень лиц, которые имеют право на приобретение в собственность сданных в аренду нежилых помещений.

Неверным является довод прокурора о том, что п. 4.5 Основных положений содержит исчерпывающий перечень лиц, которые имеют право на приобретение в собственность недвижимости объектов нежилого фонда, поскольку к этим лицам также относятся субъекты, указанные в п. 5.9, 5.14.6 Программы.

Доводы прокурора о том, что имеют место случаи неправильного применения оспариваемых пунктов Положения, а также необоснованной передачи в собственность государственного имущества, суд правильно не признал основанием к отмене оспариваемого нормативного правового акта. Если такие нарушения имеют место, то они подлежат устранению в каждом конкретном случае способами, предусмотренными статьей 12 ГК РФ.

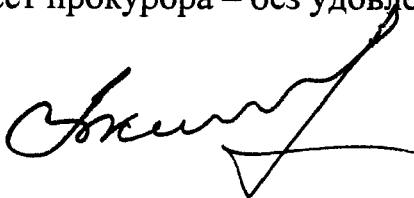
Решение суда является законным и обоснованным. Оснований для отмены этого решения по доводам протеста прокурора не имеется.

На основании п. 1 ст. 305, ст. ст. 306, 311 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА :

решение Московского городского суда от 9 апреля 2002 г. оставить без изменения, кассационный протест прокурора – без удовлетворения.

Председательствующий



Судьи

