

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС15-10790

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 декабря 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 22.12.2015

Определение в полном объеме изготовлено 29.12.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Поповой Г.Г., судей Борисовой Е.Е., Маненкова А.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (ранее – Комитет по управлению городским имуществом, г. Санкт-Петербург) на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.09.2014 по делу № А56-40431/2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2015.

В заседании приняли участие представители Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Боглачева Л.И. и общества с ограниченной ответственностью «Шарурский» Морев А.Н

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г. Г., изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Шарурский» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным отказа Комитета по управлению городским имуществом, оформленного письмом от 03.04.2014 № 4268, в реализации преимущественного права заявителя на выкуп арендуемого нежилого помещения 1Н, площадью 84,5 кв. м, с кадастровым номером

78:1521:0:120:1, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 58, лит. А, и об обязанности совершить действия, предусмотренные статьей 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).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.09.2014 требования удовлетворены. Суд признал незаконным уведомление Комитета по управлению городским имуществом от 03.04.2014 № 4268, обязал его принять решение об условиях приватизации арендуемого помещения и направить обществу проект договора купли-продажи.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2015 решение от 23.09.2014 оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 14.05.2015 решение от 23.09.2014 и постановление от 27.01.2015 оставил без изменения.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, ссылаясь на существенное нарушение судами норм права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить, в удовлетворении требований общества отказать.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.01.2015 № 5 «О мерах по совершенствованию управления городским имуществом и земельными ресурсами Санкт-Петербурга» реорганизован и переименован в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – комитет).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13.11.2015 № 307-ЭС15-10790 кассационная жалоба комитета вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового судебного акта по следующим мотивам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 10.06.2003 комитет (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «Меркурий» (арендатор) заключили договор № 20-А076610 аренды нежилого помещения 1Н площадью 83 кв. м с кадастровым номером 78:1521:0:120:1, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 58, лит. А, сроком на 10 лет для использования под нежилые цели.

Впоследствии на основании дополнительного соглашения от 16.12.2004 № 1 права и обязанности арендатора по договору аренды перешли к обществу.

Дополнительным соглашением от 28.06.2005 № 2 площадь арендуемого помещения была изменена и составила 84,5 кв. м.

Общество 30.03.2014 обратилось в комитет с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ.

Уведомлением от 03.04.2014 № 4268 комитет отказал заявителю в приобретении спорного помещения в собственность, указав на отсутствие у него в соответствии с Законом № 159-ФЗ и Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2008 № 748-137 «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге» преимущественного права.

Общество указав, что арендует имущество по состоянию на 01.07.2013 более трех лет при отсутствии задолженности по арендной плате, имущество не включено в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, что соответствует критериям, установленным статьей 3 Закона № 159-ФЗ, сославшись на нарушение оспариваемым отказом прав в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из того, что на момент вступления в силу Закона № 159-ФЗ (05.08.2008) общество соответствовало критериям субъекта малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), поскольку до 23.12.2012 единственным участником общества являлся гражданин Российской Федерации, после смерти которого собственником доли в уставном капитале общества стал гражданин Республики Азербайджан. При этом суды указали, что общество соответствовало этим требованиям и на момент подачи заявки на выкуп арендуемого помещения (30.03. 2014), и на момент принятия комитетом оспариваемого решения (03.04.2014), поскольку с 01.10.2013 пункт 1 части 1 статьи 4 Закона № 209-ФЗ не содержит ограничений относительно доли участия иностранных граждан в уставном капитале юридических лиц.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно пункту 5 статьи 3 которого особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены Федеральным законом.

Законом № 159-ФЗ установлены особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества (часть 1 статьи 1).

Общество обратилось с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность 30.03.2014.

На дату подачи заявления действовала редакция Закона № 159-ФЗ с изменениями, внесенными Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ, которые вступили в силу с 01.07.2013 года.

Статья 3 Закона № 159-ФЗ в указанной редакции предусматривала, что субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественное право может быть реализовано, в том числе, при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года 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 данного 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 данного 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.

Ранее при вступлении в действие Закона № 159-ФЗ, пункт 1 статьи 3 предусматривал, что арендуемое имущество должно находиться во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение трех и более лет до дня вступления в силу этого закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Федеральным законом от 17.07.2009 № 149-ФЗ в указанную норму были внесены изменения, в новой редакции она предусматривала, что арендуемое имущество должно находиться во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу этого закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

В ныне действующей редакции статья 3 Закона № 159-ФЗ (от 29.06.2015 № 158-ФЗ) предусматривает, что арендуемое имущество должно по состоянию

на 1 июля 2015 года находиться во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет.

Из приведенных положений редакций статьи 3 Закона № 159-ФЗ следует, что законом изменялись как сроки временного владения и (или) пользования, так и календарные даты, на которые субъекты малого и среднего предпринимательства должны владеть арендуемым имуществом в течение определенного в законе срока.

С учетом даты обращения с соответствующим заявлением о выкупе арендованного имущества (30.03.2014), судам следовало проверить по состоянию на 01.07.2013 (в редакции Федерального закона от 02.07.2013 № 144-ФЗ) владение обществом в течение двух и более лет арендованным имуществом.

Кроме указанных критериев, установленных Законом № 159-ФЗ, предъявляемых к арендатору выкупаемого имущества, суды обоснованно при разрешении спора исходили из необходимости его соответствия также требованиям, установленным Законом № 209-ФЗ для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Статья 4 Закона № 209-ФЗ закрепляет критерии отнесения организаций и индивидуальных предпринимателей к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Пункт 1 статьи 4 Закона № 209-ФЗ к субъектам малого и среднего предпринимательства относит внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физических лиц, внесенных в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие указанным в этой статье условиям.

На дату обращения общества указанная норма действовала в редакции Федерального закона от 23.07.2013 № 238-ФЗ, вступившего в силу с 01.10.2013, абзац 1 пункта 1 которой предусматривал следующие условия для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов.

С 01.10.2013 в связи с введением в действие Федерального закона от 23.07.2013 № 238-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и

статью 46 Федерального закона «О техническом регулировании» к числу субъектов малого и среднего предпринимательства относятся юридические лица с суммарной долей участия в уставном капитале иностранных лиц более 25 %, термин «иностранное гражданство» из положений пункта 1 статьи 4 Закона № 209-ФЗ исключено.

Таким образом, пунктом 1 части 1 статьи 4 Закона № 209-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.10.2013, к субъектам малого или среднего предпринимательства отнесены внесенные в ЕГРЮЛ коммерческие организации, в уставном капитале которых суммарная доля участия иностранных граждан не превышает 25%.

По смыслу Закона № 159-ФЗ и с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 05.11.2009 №134 «О некоторых вопросах применения 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», преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества возникает у арендатора, если в течение всего срока владения и (или) пользования имуществом, необходимого для признания арендатора имеющим такое право, он или его правопреемники соответствовали критериям малого или среднего предпринимательства.

Судами установлено, что с 23.12.2012 права единственного участника общества перешли к иностранному гражданину, и в период с указанной даты до 01.10.2013, в том числе по состоянию на 01.07.2013, общество не относилось к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, поэтому правила Закона № 159-ФЗ на него не распространялись.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по рассмотрению экономических споров Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, заявление общества удовлетворению не подлежит.

При соблюдении условий, установленных Законом № 159-ФЗ, а также критериев малого или среднего предпринимательства, предусмотренных Законом № 209-ФЗ, общество вправе обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган для реализации преимущественного права на выкуп арендованного помещения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.09.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2015 по делу № А56-40431/2014 отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Шарурский» отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е.Борисова

Судья

А. Н. Маненков