

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-8240

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А56-37985/2014

г.Москва

Резолютивная часть определения оглашена 22.12.2015г.
Полный текст определения изготовлен 29.12.2015г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Поповой Г.Г., Маненкова А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.09.2014 по делу № А56-37985/2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2015 по тому же делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Шарурский» (г. Санкт-Петербург) к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (г. Санкт-Петербург) о признании незаконным отказа в приватизации нежилого помещения.

В заседании принял участие :
от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – Боглачева Л.И.;
от общества с ограниченной ответственностью «Шарурский» - Морев А.Н.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей участвующих в деле

лиц, 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 изложенного в письме от 17.04.2014 № 1118-19/14 отказа Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга в выкупе нежилого помещения 10Н общей площадью 262,9 кв. метров с кадастровым номером 78:6:2118:0:13:1, расположенного по адресу: 199406, г. Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 25/84, лит. А.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.09.2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2014, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 10.04.2015 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга просит отменить указанные судебные акты, как принятые с нарушением норм материального права.

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).

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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу комитета, полагает о наличии оснований для отмены оспариваемых судебных актов в силу следующего.

Общество, являясь на основании договора от 05.10.2006 № 01-А006923 и дополнительного соглашения от 10.10.2007 № 1 арендатором нежилого помещения 10Н площадью 262,9 кв. метров с кадастровым номером

78:6:2118:0:13:1, расположенного по адресу: 199406, Санкт-Петербург, Наличная ул., д. 25/84, лит. А, 31.03.2014, обратилось в комитет с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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).

Комитет в письме от 17.04.2014 № 1118-19/14 отказал обществу в приватизации названного объекта, указав, что общество не обладает преимущественным правом на приобретение арендуемого объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ, поскольку до 20.02.2014 единственным участником общества являлся гражданин Азербайджанской Республики, а потому оно не относилось к субъектам малого и среднего предпринимательства в силу пункта 1 части 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон № 209-ФЗ).

Общество обратилось в суд с заявлением о признании указанного отказа комитета в реализации преимущественного права недействительным.

Суды удовлетворили заявленные обществом требования, указав на соблюдение им условий, предусмотренных статьей 3 Закона № 159-ФЗ, и его соответствие критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Законом № 209-ФЗ.

При этом суды исходили из того, что соответствие общества указанным критериям должно быть установлено на момент вступления в силу Закона № 159-ФЗ, а также на момент принятия комитетом оспариваемого решения об отказе в реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Между тем суды при рассмотрении спора не учли 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, одним из которых является Закон № 159-ФЗ.

Указанный закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия указанных субъектов в приватизации арендуемого имущества (статья 1); в качестве дополнительной гарантии, предоставляемой субъектам малого и среднего предпринимательства, данный закон предусматривает преимущественное право на приобретение арендуемого

имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком; при этом одним из условий реализации субъектами малого и среднего предпринимательства такого преимущественного права является нахождение арендуемого имущества в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение сроков, установленных этим законом (пункт 1 статьи 3).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в своих судебных актах, цель названного закона состоит в оказании адресной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них временной преференции в связи с их участием в приватизации (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 № 1864-О).

Общество обратилось с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность 31.03.2014.

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 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.

В статью 3 Закона № 159-ФЗ, предусматривающей условия, позволяющие ему реализовать преимущественное право на выкуп арендованного имущества, с момента принятия и вступления в силу самого этого закона неоднократно вносились изменения.

При вступлении в действие Закона № 159-ФЗ, пункт 1 этой статьи 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.

При этом только Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ указанная статья стала предусматривать иную дату, на которую субъект малого и среднего предпринимательства должен владеть арендованным имуществом : на 01 июля 2013 года арендатор должен иметь во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды или договорами аренды такого имущества.

В ныне действующей редакции статья 3 Закона № 159-ФЗ (измененной Федеральным законом 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.

Исходя из изложенного, суды при рассмотрении спора должны были определить применимую для разрешения спора редакцию статьи 3 Закона № 159-ФЗ, установить наличие условий, указанных в этой статье, для возможности реализации обществом преимущественного права.

С учетом даты обращения общества с соответствующим заявлением о выкупе арендованного имущества (31.03.2014), судам следовало проверить на 01.07.2013 (в редакции Федерального закона от 02.07.2013 № 144-ФЗ), то есть именно на эту дату, имеющую правовое значение для рассмотрения спора, соответствие общества критериям, установленным этой статьей.

При разрешении спора суды обоснованно также исходили из необходимости соответствия общества требованиям, предъявляемым для субъектов малого и среднего предпринимательства, определенных Законом № 209-ФЗ.

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 указанному в этой статье условиям.

На дату обращения общества указанная норма действовала в редакции Федерального закона от 23.07.2013 № 238-ФЗ, 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.

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

Судами при рассмотрении дела не был опровергнут факт участия с 23.12.2012 по 20.02.2014 в составе общества как его единственного участника, гражданина Республики Азербайджан Расул Вусал Рагим Оглы.

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.

При указанных обстоятельствах доводы комитета о том, что спорное нежилое помещение не находилось во временном владении и (или) пользовании субъекта малого или среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет до обращения с заявлением о выкупе арендованного имущества, поскольку в указанный период общество не соответствовало критериям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 4 Закона № 209-ФЗ, являются обоснованными.

Таким образом 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 в силу изложенных в настоящем определении положений удовлетворению не подлежит.

При соблюдении условий, установленных Законом № 159-ФЗ, а также

критериев малого или среднего предпринимательства, предусмотренных Законом № 209-ФЗ, общество не лишено возможности вновь 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 05.09.2014 по делу № А56-37985/2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2015 по тому же делу отменить.

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

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Президиум Верховного Суда Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

А.Н.Маненков