

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС14-93

г. Москва

Дело № А41-13301/12

Резолютивная часть определения объявлена 30.09.2014

Полный текст определения изготовлен 07.10.2014

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,

судей Борисовой Е.Е., Попова В.В.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ресторан Центральный» на решение Арбитражного суда Московской области от 03.07.2013 по делу № А41-13301/12 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ресторан Центральный» к Комитету по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области, администрации Ступинского муниципального района Московской области о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права выкупа арендуемого нежилого помещения,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: муниципальное автономное учреждение «Единый сервисный центр».

В заседании приняли участие представители администрации Ступинского муниципального района – Кочеткова И.В. (по доверенности от 27.12.2013 № 1579/2-29), Назарова В.Н. (по доверенности от 27.12.2013 № 1580/2-29).

Явившийся представитель общества с ограниченной ответственностью

«Ресторан Центральный» не допущен к участию в судебном заседании в связи отсутствием документального подтверждения его полномочий.

Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области и муниципальное автономное учреждение «Единый сервисный центр», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей администрации Ступинского муниципального района, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области (далее - комитет) по договору аренды от 19.12.2003 № 71 предоставил обществу с ограниченной ответственностью «Ресторан Центральный» (далее – общество) в аренду на срок с 01.01.2004 по 30.12.2013 муниципальное имущество – нежилое помещение общей площадью 725,6 кв. метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Комсомольская, д. 17/16 и земельный участок площадью 100,38 кв. метров под арендуемым помещением для использования данного помещения под ресторан. Указанный договор зарегистрирован в установленном порядке Московской областной регистрационной палатой 16.03.2004.

Общество, указав на соответствие условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), а также требованиям статьи 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 – Закон № 159-ФЗ), 18.01.2012 обратилось к главе Ступинского муниципального района Московской области с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого помещения.

Письмом от 17.02.2012 И2-21/543 комитет отказал обществу в предоставлении испрашиваемого имущества в собственность, указав, что помещение в силу пункта 2 статьи 1 Закона № 159-ФЗ не может быть отчуждено из муниципальной собственности, поскольку принадлежит на праве

оперативного управления муниципальному автономному учреждению «Единый сервисный центр» (далее – учреждение).

Полагая свои права нарушенными, общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к комитету, администрации Ступинского муниципального района Московской области (далее - администрация) о признании незаконным изложенного в письме от 17.02.2012 И2-21/543 отказа комитета в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого обществом нежилого помещения, а также об обязанности администрацию обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принять решение об условиях его приватизации в двухнедельный срок с даты принятия отчета оценки, направить обществу проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях его приватизации.

Решением Арбитражного суд Московской области от 27.07.2012, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2012, заявленное требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.04.2013 принятые по делу судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Московской области от 03.07.2013 в удовлетворении требования отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2014 указанное решение отменено, требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.05.2014 постановление суда апелляционной инстанции от 29.01.2014 отменил, решение суда первой инстанции от 03.07.2013 оставил без изменения. При принятии постановления судом кассационной инстанции председательствующий судья по делу изложил особое мнение.

Общество обратилось в Высший Арбитражный суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 03.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014, просило указанные судебные акты отменить, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2014 оставить без изменения.

В соответствии с частью 4 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» заявление передано в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации для рассмотрения в соответствии со статьей 273 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по правилам, установленным статьями 291.1 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного

Суда Российской Федерации от 28.08.2014 заявление общества передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 заявлении, и выступлении присутствующего в судебном заседании представителя администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что заявление общества подлежит удовлетворению в силу следующего.

Единственным основанием для отказа обществу в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого им помещения послужило нахождение этого помещения в оперативном управлении учреждения, что в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 1 Закона № 159-ФЗ, по мнению комитета, исключает возможность выкупа имущества.

Суды первой и кассационной инстанций, признавая обоснованным отказ комитета, исходили из наличия по делу обстоятельств, подтверждающих наличие препятствия для реализации преимущественного права: спорное помещение находилось в оперативном управлении учреждения, указанное право было зарегистрировано и в установленном законом порядке не оспорено. При указанных обстоятельствах суды сделали вывод о том, что преимущественное право общества в соответствии с Законом № 159-ФЗ не может быть реализовано.

Между тем, рассматривая настоящий спор и проверяя основания для отказа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, суды не дали должной правовой оценки всем обстоятельствам по делу, а также не учли разъяснения Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенные в пунктах 1, 5 Информационного письма Президиума от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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 – Информационное письмо № 134). В них указано, что при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Федеральном законе от 22.07.2008 № 159-ФЗ исчерпывающим

образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости. Суд может признать наличие у арендатора права на приобретение арендуемого имущества и в том случае, если после опубликования данного Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение.

При рассмотрении дела судами установлено, что на момент обращения общества с заявлением о реализации преимущественного права на выкуп помещения все условия, установленные статьей 3 Закона № 159-ФЗ, им соблюдены.

Общество относится к категории субъектов малого предпринимательства. Арендованное помещение площадью 725,6 кв. метров находится в непрерывном владении в течение двух и более лет до даты вступления в силу Закона № 159-ФЗ. Факт использования помещения для размещения ресторана сторонами не оспаривается, подтвержден договором аренды, заключенным обществом с комитетом на срок до 30.12.2013 и зарегистрированным в установленном законом порядке. Доказательств тому, что имущество выбывало из фактического владения и пользования общества в материалах дела не имеется. Отсутствие задолженности по арендной плате по указанному договору подтверждено справкой общества от 18.01.2012. Площадь помещения не превышает предельные значения, установленные Законом Московской области от 17.10.2008 № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области», помещение не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ в перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Между тем, согласно материалам дела, учреждение, на праве оперативного управления у которого, как следовало из оспариваемого отказа, находилось спорное помещение, было создано на основании постановления главы Ступинского муниципального района Московской области от 22.09.2008 № 4927-п 29.09.2008, то есть после вступления в законную силу Закона № 159-ФЗ.

Право оперативного управления учреждения на арендуемое обществом помещение зарегистрировано, а, следовательно, возникло как вещное право 29.02.2012, то есть также после вступления в законную силу названного закона. При этом закрепление имущества в оперативное управление учреждения произведено без его фактического изъятия из владения и пользования общества.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о совершении администрацией и комитетом действий, направленных на воспрепятствование обществу в реализации имеющегося у него преимущественного права на выкуп арендуемого им помещения. При этом обращение за государственной регистрацией права оперативного управления учреждения на спорное помещение явилось следствием указанных неправомерных действий администрации и комитета, осуществление которой позволило сослаться на наличие препятствия в реализации права на приобретение арендуемого имущества.

Более того, решение об отказе обществу в реализации преимущественного права на выкуп помещения принято администрацией 17.02.2012, то есть до возникновения у учреждения права оперативного управления.

Поскольку до вступления в законную силу Закона № 159-ФЗ арендуемое обществом помещение не принадлежало на праве оперативного управления другим муниципальным учреждениям, иные ограничения для реализации обществом права на приобретение недвижимости отсутствовали, у администрации не имелось правовых оснований для отказа обществу в предоставлении испрашиваемого имущества в собственность.

При названных обстоятельствах суд апелляционной инстанции обоснованно квалифицировал действия, совершенные администрацией как нарушающие права и законные интересы общества, препятствующие в реализации имеющегося у него права на выкуп арендуемого им помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, подтверждающие совершение администрацией действий, направленных на воспрепятствование реализации обществом права на приобретение, выводы судов первой и кассационной инстанций о наличии основания для отказа в выкупе арендуемого помещения в связи с передачей его в оперативное управление учреждения являются необоснованными.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции обоснованно указал, что при получении заявления общества о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества администрация обязана была совершить предусмотренные частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ действия, а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принять решение об условиях его приватизации в двухнедельный срок с даты принятия отчета оценки, направить обществу проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях его приватизации.

Рассматривая спор по настоящему делу, суды первой и кассационной инстанций не только не приняли во внимание положения Информационного

письма № 134, но и выводы Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по делу от 14.06.2011 № 337/11 по аналогичному спору администрации Ступинского муниципального района Московской области и одного из арендаторов муниципального имущества - общества с ограниченной ответственностью «Рябинушка». В указанном деле была уже дана правовая оценка действиям администрации по передаче созданному в сентябре 2008 года учреждению арендуемого имущества, находящегося в фактическом ведении арендатора, как не препятствующие реализации права на выкуп. При этом наличие государственной регистрации права оперативного управления учреждения на спорное имущество не повлияло на результат рассмотрения этого дела, требование арендатора было удовлетворено.

Возражая против удовлетворения требований общества и ссылаясь при этом на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 20.12.2010 № 22-П «По делу о проверке конституционности части 8 статьи 4 и частей 2, 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «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» в связи с жалобой администрации города Благовещенска» администрация указывает на отсутствие волеизъявления муниципального образования, как собственника спорного помещения, на его приватизацию обществом, полагая, что в связи с этим реализация арендатором преимущественного права не может быть осуществлена.

Между тем, из указанного постановления Конституционного Суда Российской Федерации, которым были признаны не противоречащими Конституции Российской Федерации взаимосвязанные положения частей 2 и 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, также следует, что введение для некоторых категорий субъектов предпринимательской деятельности упрощенного порядка приватизации публичного имущества преследует конституционно значимые цели: стимулирует свободу предпринимательства, способствует развитию конкуренции, становлению и развитию рыночной экономики, основанной на свободе собственности и договора, гарантирует экономическую самостоятельность более широкому кругу лиц, что, в свою очередь, содействует обеспечению занятости населения и права каждого на защиту от безработицы, успешной реализации принципов социального государства на основе баланса прав и законных интересов местного самоуправления и лиц, занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, и в итоге способствует упрочению гражданского общества, верховенства права и демократии (пункт 3 постановления).

В целях соблюдения баланса между интересами поддержки малого и среднего предпринимательства и самостоятельностью местного самоуправления в распоряжении муниципальной собственностью, федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе

утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (статья 18 Закона № 209-ФЗ).

Между тем, как было указано ранее, доказательств включения спорного помещения в такой перечень до издания Закона № 159-ФЗ, судам представлено не было.

При указанных обстоятельствах допущенные судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении дела нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а постановление суда апелляционной инстанции при изложенных выше выводах оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014 по делу № А41-13301/12 Арбитражного суда Московской области отменить.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2014 по указанному делу оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

Т.В. Завьялова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

В.В. Попов