



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 337/11

Москва

14 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Рябинушка» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 24.03.2010 по делу № А41-33084/09, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.10.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>  
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Рябинушка» (истца) – Шумский Г.М.;

от администрации Ступинского муниципального района Московской области (ответчика) и от Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области (третьего лица) – Кочеткова И.В., Цыплакова Т.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Рябинушка» (далее – общество «Рябинушка», общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконным бездействия администрации Ступинского муниципального района Московской области (далее – администрация), выразившегося в непринятии решения об отчуждении арендуемого имущества и в несовершении юридически значимых действий по обращениям общества «Рябинушка» в январе и августе 2009 года с заявлениями к уполномоченному органу местного самоуправления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения общей площадью 145,2 кв. метра, находящегося по адресу: Московская обл., г. Ступино, ул. Андропова, д. 44; об обязанности администрации совершить действия, предусмотренные 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 – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ, Закон), а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998

№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке; направить обществу проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации данного имущества.

К участию в деле в качестве заинтересованного (третьего) лица привлечен Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области (далее – комитет).

Заявленные требования мотивированы тем, что общество «Рябинушка» относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, арендует указанное помещение по договору аренды от 01.01.2004 № 204 более двух лет на день вступления в законную силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и отвечает требованиям, установленным статьей 3 этого Закона, в связи с чем имеет преимущественное право на выкуп арендуемого недвижимого имущества. Бездействие администрации выражается в том, что по обращениям общества, поданным в январе и августе 2009 года, о выкупе арендуемого имущества администрация не совершила юридически значимых действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принятие решения об условиях приватизации этого имущества и направление обществу проекта договора купли-продажи указанного имущества), обеспечивающих реализацию обществом предоставленного ему Законом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и в результате такого бездействия нарушены права и законные интересы общества.

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.03.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 14.10.2010 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Рябинушка» просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права.

В отзыве на заявление администрация просит оставить судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление общества подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, по договору аренды от 01.01.2004 № 204 комитет (арендодатель) предоставил обществу «Рябинушка» (арендатору) в аренду нежилое помещение площадью 145,2 кв. метра, расположенное по адресу: г. Ступино, ул. Андропова, д. 44, и земельный участок площадью 48,4 кв. метра под арендуемым помещением для осуществления в указанном помещении торговой деятельности по продаже книг, школьно-письменных принадлежностей, канцтоваров. Договор аренды заключен на срок с 01.01.2004 по 31.12.2013 и зарегистрирован в установленном порядке.

Общество «Рябинушка» 05.01.2009 и 10.08.2009 обращалось в уполномоченный орган местного самоуправления (комитет) с заявлениями о реализации своего преимущественного права на выкуп арендуемого нежилого помещения, приложив необходимые документы.

Из писем комитета от 23.01.2009 и от 07.09.2009, направленных обществу, следует, что рассмотрение вопроса о реализации обществом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества было поставлено в зависимость от принятия органом местного самоуправления нормативно-правового акта о планировании приватизации муниципального имущества и возможности включения в такой акт названного нежилого помещения.

Решением Совета депутатов Ступинского муниципального района Московской области от 03.09.2009 № 731/53 утвержден план (программа) приватизации муниципального имущества на 2009 год, в который решением того же органа от 15.10.2009 № 772/54 внесены изменения, однако в этот план (программу) арендуемое обществом нежилое помещение не было включено.

В процессе рассмотрения дела уполномоченные представители администрации и комитета сослались на отсутствие намерения собственника муниципального имущества принимать решение о включении спорного помещения в план (программу) приватизации муниципального имущества на соответствующий год и указали на передачу упомянутого объекта на праве оперативного управления созданному в сентябре 2008 года муниципальному автономному учреждению «Единый сервисный центр» (далее – учреждение).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что общий порядок планирования приватизации государственного и муниципального имущества предусмотрен положениями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ), которые подлежат применению при разрешении возникшего спора, так как Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ не исключает обязанности планирования приватизации муниципального имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ,

и из того, что по результатам рассмотрения обращений общества «Рябинушка» в утвержденный план (программу) приватизации муниципального имущества арендуемое им нежилое помещение не было включено, в связи с чем отсутствует бездействие органов местного самоуправления в решении вопроса о реализации обществом преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

Такие выводы судов не могут быть признаны обоснованными, соответствующими положениям статей 3, 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и правовой позиции по данному вопросу, изложенной в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 от 05.11.2009 № 134).

Согласно частям 1, 2 статьи 10 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, направленного на развитие и поддержку малого и среднего предпринимательства, Закон вступил в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением частей 2, 3, 4 статьи 9 Закона, которые вступили в силу с 01.01.2009.

Частью 3 статьи 1 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусмотрено, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные этим Законом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 информационного письма от 05.11.2009 № 134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

Таким образом, уполномоченный муниципальный орган был обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, по обращениям общества «Рябинушка» о приобретении арендуемого имущества, поданным после 01.01.2009, независимо от того, включено ли арендуемое имущество в нормативный правовой акт о планировании приватизации муниципального имущества на соответствующий год.

В пунктах 1, 5 информационного письма от 05.11.2009 № 134 также разъяснено: 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.

Издание после опубликования (25.07.2008) Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ органом местного самоуправления ненормативного правового акта о передаче созданному в сентябре 2008 года учреждению арендуемого обществом «Рябинушка» имущества, которое фактически из владения арендатора не выбывало, не являлось препятствием для рассмотрения администрацией в установленном порядке обращений общества о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, и это обстоятельство также не могло служить основанием для отказа в удовлетворении заявленных обществом требований.

Материалами дела подтверждается то, что общество «Рябинушка» относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Поскольку по обращениям общества «Рябинушка», поданным на основании части 2 статьи 9 Закона 05.01.2009 и 10.08.2009 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации муниципального имущества, не совершил юридически значимых действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 указанного Закона, судебные акты об отказе в удовлетворении заявленных обществом требований не могут быть признаны законными и обоснованными.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявленные обществом «Рябинушка» требования основаны на материалах дела, нормах законодательства и подлежат удовлетворению.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 24.03.2010 по делу № А41-33084/09, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.10.2010 по тому же делу отменить.

Заявленные обществом с ограниченной ответственностью «Рябинушка» требования удовлетворить.

Признать незаконным бездействие администрации Ступинского муниципального района Московской области, выразившееся в

несовершении предусмотренных частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ юридически значимых действий по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Рябинушка» о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения площадью 145,2 кв. метра, находящегося по адресу: Московская обл., г. Ступино, ул. Андропова, д. 44.

Обязать администрацию Ступинского муниципального района Московской области совершить действия, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости упомянутого нежилого помещения, принять решение об условиях приватизации указанного нежилого помещения в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке, направить обществу с ограниченной ответственностью «Рябинушка» проект договора купли-продажи названного помещения в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Председательствующий

А.А. Иванов