Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 16662/11

Москва 10 апреля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации города Ставрополя о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ставропольского края от 21.02.2011 по делу № А63-8158/2010, постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.09.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – администрации города Ставрополя – Кравченко Д.С., Сухоловская Е.В.;

от потребительского общества «Ставропольские парки культуры и отдыха» – Бондаренко В.Г., Кудрявцев С.В., Пастельняк А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Потребительское общество «Ставропольские парки культуры и отдыха» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением к Комитету по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее – комитет), администрации города Ставрополя (далее – администрация), Министерству культуры Ставропольского края со следующими уточненными требованиями:

признать незаконным решение комитета от 23.06.2010 № 06-2680-09 об отказе обществу в предоставлении преимущественного права выкупа арендованного имущества;

обязать комитет устранить нарушение прав общества путем совершения действий, предусмотренных 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 – Закон № 159-ФЗ), а именно:

в двухмесячный срок обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого обществом имущества;

в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке принять решение об условиях приватизации арендуемого обществом имущества;

в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации направить обществу проект договора купли-продажи арендуемого обществом имущества:

кафе (лит. А) площадью 255,6 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/063/2010-640, тренажерного зала (лит. Б) площадью 305,9 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/063/2010-642, административного здания зоопарка (лит. А) площадью 311,7 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/091/2010-404, расположенных на территории парка «Победы», находящегося по адресу: г. Ставрополь, ул. Шпаковская, 111; зеленого театра (лит. Г) площадью 2 765,2 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/119/2010-873, туалета (лит. У) площадью 83,8 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/108/2010-817, нежилого здания (лит. Р1) площадью 50,3 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/108/2010-813, нежилого здания (лит. П1) площадью 17,3 кв. метра с кадастровым номером 26-26-01/119/2010-874, нежилого здания (лит. П2) площадью 14,1 кв. метра (все вместе Р1, П1, П2 – танцплощадка), расположенных на территории парка «Центральный», находящегося по адресу: г. Ставрополь, просп. Октябрьской Революции, 22.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 21.02.2011 требования общества удовлетворены.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 05.09.2011 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в силе.

Суды пришли к выводу о том, что отказ комитета не соответствует положениям Закона № 159-ФЗ и нарушает права общества на преимущественное приобретение арендуемого муниципального имущества.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора упомянутых судебных актов администрация просит отменить их как нарушающие единообразие в толковании и применении норм материального права, а также права и законные интересы неопределенного круга лиц и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

В отзыве на заявление комитет также просит отменить указанные судебные акты.

В отзыве на заявление общество просит названные судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, спорные объекты расположены на территории двух муниципальных городских парков культуры и отдыха города Ставрополя, построены в советские времена и представляют собой инфраструктуру этих парков.

Арендное предприятие «Парк «Победы» зарегистрировано и получило в аренду имущество одноименного парка в 1990 году, затем в 1999 году дополнительно арендовало имущество парка «Центральный» и в том же 1999 году было реорганизовано в общество.

Общество 16.12.1999 зарегистрировало право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок парка «Победы» площадью 199,7 гектара и дважды подтверждало это право (в 2003 и 2008 годах) новыми свидетельствами. В 2009 году Арбитражный суд Ставропольского края при рассмотрении дела № А63-1046/2009-С7-27

отказал администрации в прекращении данного вещного права общества на участок парка.

Парк «Центральный» создан более 150 лет назад, является памятником природы краевого значения, площадь земельного участка этого парка составляет 12 гектаров, в деле имеются сведения о его закреплении за обществом с 2000 года также на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Согласно договору от 01.01.2001 № 2-ар спорные объекты недвижимости, расположенные в названных парках, переданы комитетом обществу в аренду на срок с 01.01.2001 по 01.05.2005. Арендная плата по этому договору не предусматривалась под обязательства общества проводить городские мероприятия, бесплатно катать детей из малообеспеченных семей на аттракционах парка и сохранять социально значимые некоммерческие подразделения при их убыточности.

Упомянутый договор аренды не был зарегистрирован, пролонгировать его добровольно администрация отказалась и предложила арендатору возвратить имущество, в том числе в связи с принятием постановлений от 11.05.2004 № 2013, № 2014 о создании муниципальных унитарных предприятий для эксплуатации парков.

Арбитражный суд Ставропольского края решением от 29.09.2006 по делу № А63-807/2005-С1, А63-1121/2005-С1 удовлетворил иск общества к администрации об обязании заключить договор аренды объектов недвижимости, в том числе спорных, на условиях предложенного обществом проекта договора от 01.06.2005 № 3-ар со сроком действия на пять лет с момента подписания. В качестве обоснования в решении указано на то, что предыдущий незарегистрированный договор аренды должен рассматриваться как предварительный, влекущий обязанность в установленном порядке заключить основной договор аренды.

По договору от 01.06.2005 № 3-ар общество вновь освобождалось от уплаты арендной платы при выполнении обязательств по

предоставлению администрации инфраструктуры парка для проведения городских мероприятий, услуг по безвозмездному прокату аттракционов детям из малообеспеченных семей, при сохранении статуса парка культуры и отдыха, включая социально важные, но убыточные подразделения.

Договор аренды от 01.06.2005 № 3-ар подписан его сторонами 06.09.2007, однако не был зарегистрирован.

На основании вступившего в законную силу решения от 29.09.2006 по делу № А63-807/2005-С1, А63-1121/2005-С1 Арбитражным судом Ставропольского края 05.04.2007 выдан исполнительный лист № 151240, пропущенный срок исполнения которого восстановлен обществу определением Арбитражного суда Ставропольского края от 28.06.2010.

Все это время общество фактически пользовалось спорным имуществом, считая его арендованным.

Однако комитет отказал обществу в реализации преимущественного права на приобретение названного имущества, сославшись на то, что договоры аренды от 01.01.2001 № 2-ар и от 01.06.2005 № 3-ар являются незаключенными, поскольку не зарегистрированы в установленном порядке.

Общество оспорило отказ комитета в арбитражный суд.

Рассматривая по настоящему делу спор между комитетом и обществом, суды поддержали общество, признав соблюденными как критерии статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), так и условия реализации права преимущественного выкупа, определенные статьей 3 Закона № 159-ФЗ.

Суды учли, что общество фактически непрерывно пользовалось спорным имуществом с 1990 года по договорам аренды, последний из которых не был зарегистрирован ввиду уклонения комитета, отношения со стороны общества носили возмездный характер. При исполнении

обязательств, предусмотренных договором аренды, общество несло затраты, которые не были компенсированы администрацией, не доказавшей обратное и не заявлявшей о наличии у общества долга.

Однако суды не приняли во внимание следующее.

В силу пункта 1 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) названный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

На основании пункта 5 статьи 3 Закона № 178-ФЗ особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены иным федеральным законом.

Соответствующие особенности предусмотрены положениями Закона № 159-ФЗ, на что указано в части 1 статьи 1 этого Закона.

Согласно части 3 статьи 1 Закона № 159-ФЗ не урегулированные данным Законом отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Законом № 178-ФЗ.

Совокупность приведенных положений означает, что определенные Законом № 159-ФЗ особенности для субъектов малого и среднего предпринимательства не отменяют действия иных особенных норм, предусмотренных Законом № 178-ФЗ и применяемых при приватизации государственного и муниципального имущества.

Так, устанавливая для субъектов малого и среднего предпринимательства особенности условий и порядка приватизации арендуемого ими государственного и муниципального имущества, заключающиеся в обязательности его продажи публичными властями по

желанию арендатора, Закон № 159-ФЗ не расширяет круга разрешенных к приватизации объектов недвижимости. Реализация права преимущественного выкупа, предоставленного Законом № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства, возможна лишь по имуществу, приватизация которого допускается Законом № 178-ФЗ, и при соблюдении предусмотренных им ограничений.

Особенности приватизации объектов социально-культурного назначения определены статьей 30 Закона № 178-ФЗ.

Согласно пункту 1 данной статьи объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия за прямо перечисленными исключениями, в числе которых названы используемые по назначению объекты культуры, предназначенные для обслуживания жителей соответствующего поселения.

В силу пункта 2 статьи 30 Закона № 178-ФЗ эти объекты приватизации не подлежат и передаются в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством.

Таким образом, Закон № 178-ФЗ не разрешает приватизацию используемых по назначению для нужд населения объектов культуры, указывая, что эти объекты должны находиться в муниципальной собственности.

Упомянутые правила позволяют обеспечить публичные интересы в сохранении социально-значимых объектов культуры, поскольку назначение тех объектов, приватизация которых допускается в силу статьи 30 Закона № 178-ФЗ, можно изменить по истечении пяти лет (пункт 4 статьи 30 Закона № 178-ФЗ).

Сохранение в публичной собственности общедоступных городских парков культуры и отдыха, предназначенных для беспрепятственного использования неограниченным кругом лиц, обеспечивается также

совокупностью норм иных законодательных актов. На основании пункта 12 статьи 1, пункта 12 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации такие земельные участки относятся к территориям общего пользования. В силу пункта 8 статьи 27 Закона № 178-ФЗ и пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в составе земель общего пользования (включая парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары) приватизации не подлежат.

Объекты, в отношении которых обществом заявлено о реализации права на преимущественный выкуп, расположены на территории двух городских парков культуры и отдыха, предназначены и подлежат использованию для организации культурного отдыха жителей города Ставрополя.

Следовательно, указанные объекты относятся к тем объектам культуры, приватизация которых на основании положений Закона № 178-ФЗ не допускается.

При этих обстоятельствах у общества не имеется права на преимущественный выкуп названных объектов, поскольку реализация субъектами малого и среднего предпринимательства данного права возможна только в отношении объектов, разрешенных к приватизации.

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

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 Ставропольского края от 21.02.2011 по делу № А63-8158/2010, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.09.2011 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления потребительского общества «Ставропольские парки культуры и отдыха» отказать.

Председательствующий А.А. Иванов