



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5153/10

Москва

5 октября 2010 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.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя
Синицыной В.В. о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа
от 25.03.2010 по делу № А70-6551/2009 Арбитражного суда Тюменской
области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б., Президиум
установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Синицына В.В. (далее –

Синицына В.В., предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Тюменской области с иском к Комитету по управлению имуществом администрации города Тобольска (далее – комитет), муниципальному автономному учреждению «Созвездие» (далее – учреждение) о признании недействительным договора от 30.01.2009 № 149 (далее – договор № 149), заключённого между комитетом и учреждением, в части закрепления за учреждением на праве оперативного управления нежилого помещения общей площадью 155 кв. метров, находящегося в здании, расположенном по адресу: г. Тобольск, 4-й микрорайон, д. 55, и обозначенного на плане БТИ (полуподвал) под номерами 10 – 17 (далее – спорное помещение).

Заявленное требование Синицына В.В. мотивировала тем, что с 2005 года занимает спорное помещение по договору аренды, который, несмотря на уведомление комитета от 17.04.2008 о его расторжении с 17.07.2008, фактически не был расторгнут, арендные отношения с предпринимателем были сохранены дополнительными соглашениями от 23.07.2008 и от 05.11.2008 на прежних условиях. Синицына В.В. полагает, что договором № 149 о закреплении всего здания, в котором находится арендуемое ею помещение, на праве оперативного управления за учреждением нарушено её право на выкуп арендуемого недвижимого имущества, предусмотренное статьями 3, 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 Тюменской области от 09.09.2009 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 25.03.2010 указанные судебные акты отменил, в удовлетворении иска отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции предприниматель просит отменить этот судебный акт как нарушающий единообразие в толковании и применении норм права. Синицына В.В. указывает на то, что она как субъект малого предпринимательства и арендатор спорного помещения имеет преимущественное право на его приобретение в собственность, однако в результате заключения договора № 149 в части закрепления этого имущества в составе здания за учреждением на праве оперативного управления незаконно лишена такого права, поскольку на недвижимое имущество, принадлежащее учреждению на праве оперативного управления, действие Закона № 159-ФЗ не распространяется.

В отзыве на заявление комитет просит оставить без изменения постановление суда кассационной инстанции как соответствующее законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между комитетом (арендодателем), муниципальным унитарным предприятием «Магазин «Молочная кухня» (балансодержателем) и предпринимателем (арендатором) был заключён договор от 16.05.2005 № 1420 аренды объекта муниципального нежилого фонда (далее – договор аренды № 1420), на основании которого указанное помещение было передано арендатору для использования под магазин детских товаров.

Синицына В.В. направила в комитет заявление от 22.01.2009, в котором просила включить в прогнозный план приватизации

муниципального имущества на 2009 год арендуемое ею помещение и предоставить ей преимущественное право на его выкуп, сославшись на то, что она непрерывно более трёх лет арендует это помещение, является добросовестным арендатором и относится к субъектам малого предпринимательства.

Комитет письмом от 13.02.2009 № 01-26/139 отказал предпринимателю в реализации преимущественного права выкупа упомянутого помещения, ссылаясь на то, что между ним и учреждением заключён договор № 149 о закреплении на праве оперативного управления муниципального имущества – одноэтажного строения с цокольным этажом общей площадью 1098,4 кв. метра, расположенного по адресу: г. Тобольск, 4-й микрорайон, д. 55, в состав которого вошло спорное помещение, и 18.05.2009 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за учреждением зарегистрировано право оперативного управления на это недвижимое имущество.

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, требование предпринимателя было удовлетворено исходя из того, что после вступления в законную силу статьи 3 и части 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ и подачи предпринимателем на основании названных законодательных норм в уполномоченный орган местного самоуправления соответствующего заявления на выкуп арендуемого помещения комитет воспрепятствовал предпринимателю в реализации предоставленного ему Законом преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества, заключив с учреждением договор № 149.

Отменяя названные судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из того, что между комитетом и предпринимателем отсутствуют договорные отношения по аренде спорного помещения и в связи с этим предпринимателем не могут быть реализованы права, предусмотренные Законом № 159-ФЗ, а следовательно, оспариваемым договором его права не нарушены.

Вывод суда кассационной инстанции по указанному вопросу не может быть признан обоснованным и законным.

Согласно пункту 1.2 договора аренды № 1420 срок его действия устанавливался с 01.05.2005 по 29.04.2006, но на основании пункта 2.2.14 данного договора и пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор возобновлялся на неопределённый срок в связи с тем, что арендатор продолжал пользоваться арендуемым объектом недвижимого имущества после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. Комитет (арендодатель) 17.04.2008 направил предпринимателю (арендатору) письмо № 01-26/525 о расторжении указанного договора аренды, и это письмо было получено арендатором 23.04.2008. Однако договорные отношения по аренде занимаемого предпринимателем помещения были сохранены, о чем свидетельствуют дополнительные соглашения к договору от 23.07.2008 и от 05.11.2008, согласно которым стороны подтвердили свои обязательства по договору аренды № 1420.

Из материалов дела также усматривается, что арендатор непрерывно в течение более трёх лет использует спорное помещение в своей деятельности, не имеет задолженности по арендной плате, из данного помещения не выселялся и фактически спорное помещение в установленном порядке учреждению не передавалось.

Частью 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьёй 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе

вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьёй 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включённого в утверждённый в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Поскольку договор № 149 был заключён после вступления в силу Закона № 159-ФЗ и подачи предпринимателем в уполномоченный орган заявления о реализации им преимущественного права на выкуп арендуемого помещения, эта сделка не может быть признана законной, так как она совершена в нарушение пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускающего злоупотребления правом в любых формах, и направлена на то, чтобы воспрепятствовать предпринимателю в реализации предоставленного ему Законом № 159-ФЗ преимущественного права на выкуп арендуемого имущества.

Постановление суда кассационной инстанции от 25.03.2010 принято без учёта разъяснений, содержащихся в пунктах 5, 6 информационного письма 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».

Постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции соответствуют материалам дела, законодательству и подлежат оставлению без изменения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.03.2010 по делу № А70-6551/2009 Арбитражного суда Тюменской области отменить.

Решение Арбитражного суда Тюменской области от 09.09.2009 и постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2009 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов