



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9646/11

Москва

1 декабря 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., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
фирма «Вероника и С» о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Москвы от 21.10.2010 по делу
№ А40-97868/10-21-538, постановления Девятого арбитражного
апелляционного суда от 18.01.2011 и постановления Федерального
арбитражного суда Московского округа от 15.04.2011 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 фирма «Вероника и С» (истца) – Илешина Т.В.;

от Департамента имущества города Москвы (ответчика) – Черненков В.И.

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

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Вероника и С» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным оформленного письмом от 26.05.2010 № 0/07-2461 отказа Департамента имущества города Москвы (далее – департамент) в выкупе обществом арендуемого им нежилого помещения общей площадью 19,1 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, Ленинский просп., 34/1, и об обязанности департамента заключить с обществом договор купли-продажи указанного нежилого помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.10.2010 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.04.2011 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление департамент просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве 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 подтверждается материалами дела, общество является субъектом малого предпринимательства, с 1992 года на основании договоров аренды от 01.01.1992 № 80/3, от 17.08.1994 № 7-537/94, от 05.03.1999 № 07-115/99, от 25.06.2004 № 7-328, от 08.02.2006 № 7-64 непрерывно пользуется нежилым помещением площадью 19,1 кв. метра, расположенным по указанному адресу. Последний договор аренды в редакции дополнительного соглашения от 16.01.2008 заключен обществом и департаментом на срок до 31.12.2012.

Общество 23.04.2010 обратилось в департамент с заявлением о выкупе арендуемого помещения 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 – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

Письмом от 26.05.2010 № 0/07-2461 департамент отказал обществу в выкупе помещения, сославшись на включение его в Перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением

правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП (далее – Перечень), что в силу пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ препятствует его приватизации.

Общество, полагая, что данный отказ не соответствует положениям Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и нарушает его право на реализацию предусмотренного названным Законом преимущественного права выкупа арендуемого помещения, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Признавая отказ департамента законным, суды исходили из отсутствия совокупности условий, предусмотренных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, при которых общество как субъект малого предпринимательства может воспользоваться преимущественным правом выкупа арендуемого им помещения. Суды указали, что арендуемое обществом помещение 16.12.2008 включено в Перечень, утвержденный правительством Москвы в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ), что исключает возможность приватизации обществом этого помещения. Поскольку включение помещения в Перечень имело место до обращения общества с заявлением о его выкупе, отказ департамента не нарушает прав и законных интересов общества.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с положениями статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при

возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу этого Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

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 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 Закона, – на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Право на включение арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства помещений в упомянутый перечень было предоставлено федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

В силу положений части 2 статьи 9 и части 2 статьи 10 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ с 01.01.2009 субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, получил возможность по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Данный Закон опубликован 25.07.2008.

С учетом того, что имущество, включенное в указанный Перечень, может быть использовано только в целях предоставления его субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во владение и (или) в пользование, включение его уполномоченными органами власти в соответствующий перечень после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ является препятствием для выкупа названными субъектами арендуемого ими имущества, то есть означает лишение таких субъектов прав, предоставленных Законом.

Арендуемое обществом помещение включено правительством Москвы в Перечень 16.12.2008, то есть после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (25.07.2008) и за 16 дней до возникновения у общества возможности обращения с заявлением о выкупе помещения. Такие действия правительства Москвы нарушают

права и законные интересы общества, создают ему препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности и направлены на воспрепятствование реализации им преимущественного права выкупа этого имущества, предоставленного данным Законом.

В силу пункта 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.

На протяжении всего судебного процесса по настоящему делу департамент не указывал на какие-либо обстоятельства, препятствующие приватизации спорного помещения и свидетельствующие о необходимости включения его в Перечень.

С учетом изложенного отказ департамента обществу в выкупе арендуемого им нежилого помещения является незаконным, противоречащим нормам Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и нарушающим законные права и интересы общества.

Президиум считает, что у судов отсутствовали основания для отказа в удовлетворении заявленных обществом требований.

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

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 города Москвы от 21.10.2010 по делу № А40-97868/10-21-538, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.04.2011 по тому же делу отменить.

Заявление общества с ограниченной ответственностью фирма «Вероника и С» удовлетворить.

Признать незаконным отказ Департамента имущества города Москвы, оформленный письмом от 26.05.2010 № 0/07-2461, в выкупе арендуемого обществом с ограниченной ответственностью фирма «Вероника и С» нежилого помещения общей площадью 19,1 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, Ленинский проспект, 34/1, как не соответствующий положениям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Обязать Департамент имущества города Москвы заключить с обществом с ограниченной ответственностью фирма «Вероника и С» договор купли-продажи указанного нежилого помещения.

Председательствующий

А.А. Иванов