



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 623/11

Москва

28 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Ювелирпром» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.10.2010 по делу № А40-168413/09-3-1268 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Ювелирпром» (истца) – Леонова Е.А., Пищугина Е.А.;

от Специализированного государственного унитарного предприятия по продаже имущества города Москвы (ответчика) – Горелышева Е.А., Иваницкая Н.Ю.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Левашов В.Э.

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

Закрытое акционерное общество «Ювелирпром» (далее – общество, истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Специализированному государственному унитарному предприятию по продаже имущества города Москвы (далее – предприятие, ответчик) о понуждении предприятия заключить с обществом договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 51,7 кв. метра (помещение П: первый этаж, комнаты 1, 2, 3, 4), расположенного по адресу: Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 1, по цене 3 811 678 рублей, включая 581 442 рубля 41 копейку налога на добавленную стоимость.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент имущества города Москвы (далее – департамент).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2010 исковое требование удовлетворено: суд обязал ответчика заключить с истцом договор купли-продажи указанного помещения на условиях проекта договора, представленного истцом.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2010 решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.10.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора общество просит их отменить в связи с нарушением единообразия в толковании и применении судами норм материального права и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление предприятие просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

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

Общество по договору от 25.03.2009 № 08-2/09 является арендатором нежилых помещений общей площадью 307,1 кв. метра, расположенных по адресу: Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 1.

Общество, ссылаясь на то, что оно относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, 10.07.2009 обратилось в департамент с заявлением о приватизации из числа арендуемых нежилого помещения площадью 51,7 кв. метра (помещение П: первый этаж, комнаты 1, 2, 3, 4) 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 № 159-ФЗ).

В связи с бездействием департамента общество 20.10.2009 обратилось к предприятию, осуществляющему функции по приватизации имущества города Москвы, с предложением в течение десяти дней со дня его получения заключить договор купли-продажи арендуемого обществом помещения площадью 51,7 кв. метра на условиях прилагаемого проекта договора купли-продажи нежилого помещения по рыночной стоимости 3 811 678 рублей (с учетом налога на добавленную стоимость), определенной в соответствии с отчетом об оценке от 19.10.2009 № 09/09-5 и заключением об оценке на дату оценки 16.10.2009 № 09/09-5, подготовленными независимым оценщиком, в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

В связи с отказом предприятия заключить с обществом договор купли-продажи части арендуемого помещения общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с настоящим иском.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что общество соответствует требованиям, предъявляемым к субъектам малого и среднего предпринимательства, им соблюдены условия, предусмотренные статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ, поэтому оно имеет преимущественное право на выкуп арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции, отменил решение и отказал в удовлетворении иска, обоснованно исходя из следующего.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 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 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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 № 135-ФЗ.

Данное право может быть реализовано при наличии в совокупности четырех условий, предусмотренных названной нормой, в том числе если 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.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, площадь арендуемого обществом по договору аренды от 25.03.2009 № 08-2/09 помещения составляет 301,7 кв. метра.

Объект, переданный истцу в аренду, в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации представляет собой самостоятельный объект недвижимости.

Поскольку площадь этого объекта превышала определенное статьей 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» предельное значение площади недвижимого имущества, на которое распространяется преимущественное право выкупа арендующими его субъектами малого и среднего предпринимательства (не более 100 кв. метров), объект не подлежал приватизации в порядке, установленном Федеральным законом № 159-ФЗ.

Возможность выкупа части арендуемого помещения при отсутствии на то воли собственника Федеральным законом № 159-ФЗ не предусмотрена.

При таких обстоятельствах суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного обществом требования.

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 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.10.2010 по делу № А40-168413/09-3-1268 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Ювелирпром» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов