



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16253/11

Москва

27 марта 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., Бадиева В.В., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Хачикяна А.М.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«БИЗНЕСКОНСАЛТ» о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 по делу
№ А40-132860/10-40-812 и постановления Федерального арбитражного
суда Московского округа от 27.10.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью

«БИЗНЕСКОНСАЛТ» (ответчика) – Абдулхаиров Ф.М., Мельник В.В., Пятыгина Н.А., Ромашина М.С.;

от Департамента имущества города Москвы (истца) – Аверьянова Т.Е., Медушевская Т.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент имущества города Москвы (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «БИЗНЕСКОНСАЛТ» (далее – общество «БИЗНЕСКОНСАЛТ», общество) о выселении последнего из нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, Петровско-Разумовский пр-д, д. 22, корп. 11 (далее – спорное помещение) (согласно Справке об идентификации адреса объекта от 24.05.2005 № 90-000141 официальный адрес объекта: Москва, Вятский 4-й пер., д. 6, корп. 2), и обязанности передать указанное помещение в освобожденном виде департаменту.

Общество «БИЗНЕСКОНСАЛТ» заявило встречный иск к департаменту об обязанности заключить договор аренды спорного помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 исковые требования департамента удовлетворены, встречный иск оставлен без рассмотрения.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2011 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.10.2011 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой

инстанции и постановления суда кассационной инстанции общество «БИЗНЕСКОНСАЛТ» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, неприменение судами Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ), Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) и Закона города Москвы от 26.11.2008 № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве» (далее – Закон города Москвы № 60), а также на нарушение прав и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации.

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству. При этом департамент представил свое же распоряжение от 12.09.2011 № 2122-р «О внесении изменений в Перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» (далее – распоряжение департамента № 2122-р), согласно которому спорное помещение исключено из названного перечня.

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.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между обществом «БИЗНЕСКОНСАЛТ» (арендатором) и департаментом (арендодателем) заключен договор аренды от 08.07.2005 № 2-222/05

(далее – договор аренды) нежилого помещения общей площадью 606,8 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, Вятский 4-й пер., д. 6, корп. 2. Срок действия договора аренды – с 05.04.2005 по 04.04.2010. Государственная регистрация произведена в установленном законом порядке.

Поскольку после истечения срока действия договора аренды арендатор продолжал пользоваться имуществом при отсутствии возражений арендодателя, суды сочли, что договор аренды возобновлен на неопределенный срок.

Департамент 28.04.2010 направил в адрес общества «БИЗНЕСКОНСАЛТ» уведомление № 02-10/2847 об отказе от договора аренды и необходимости освободить занимаемое помещение в срок до 01.08.2010. В уведомлении департамент сослался на протокол от 30.03.2010 заседания рабочей группы по координации работы по передаче в систему Департамента образования города Москвы зданий дошкольных образовательных учреждений, находящихся в городской собственности и используемых не по прямому назначению.

Удовлетворяя иски, суды первой и кассационной инстанций руководствовались статьями 610, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). Оставляя встречное исковое заявление без рассмотрения, суды указали на нарушение статьи 445 Гражданского кодекса о досудебном порядке урегулирования спора.

Согласно пункту 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего

предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Аналогичное положение содержится в статье 19 Закона города Москвы № 60, согласно которой имущественная поддержка субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется органами исполнительной власти города Москвы в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного имущества города Москвы, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений на возмездной основе (в том числе на льготных условиях). Названное имущество должно использоваться по целевому назначению, определяемому в момент его передачи.

Органы исполнительной власти города Москвы в пределах своей компетенции ежегодно формируют и утверждают целевой адресный перечень государственного недвижимого имущества города Москвы (включая земельные участки), предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и вносят в него изменения.

Из материалов дела следует, что общество «БИЗНЕСКОНСАЛТ» имеет статус малого предприятия в соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ, что подтверждается свидетельством о внесении в Реестр субъектов малого предпринимательства Москвы от 23.12.2008 № 7707-222372.

Спорное помещение, являющееся предметом договора аренды, также было включено в Перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого или среднего предпринимательства, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП «Об утверждении Перечня 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».

Из приведенных нормативных актов следует, что органы исполнительной власти города Москвы не лишены возможности изменить назначение имущества, в том числе для достижения социально значимых целей, путем исключения его из упомянутого перечня в установленном порядке.

В материалах дела имеется письмо Управления Росреестра по Москве от 23.09.2010 № 09/071/2010-386 о регистрации прекращения договора аренды. На момент рассмотрения спора согласно распоряжению департамента № 2122-р спорное помещение исключено из перечня.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона № 135-ФЗ до 01.07.2015 разрешено заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 названного Закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

Данная правовая норма не содержит предписания о заключении в обязательном порядке долгосрочных договоров аренды включенного в соответствующие перечни государственного и муниципального имущества с арендатором – субъектом малого предпринимательства – уже после прекращения договора аренды. При этом не имеет значения, прекратился договор в связи с окончанием его срока или в связи с расторжением по инициативе арендодателя. Следовательно, правом на заключение такого договора без проведения конкурса или аукциона общество «БИЗНЕСКОНСАЛТ» не обладает.

Учитывая, что договор аренды расторгнут на основании статьи 610 Гражданского кодекса, а других оснований для нахождения общества «БИЗНЕСКОНСАЛТ» в спорном помещении не имеется, суды первой и кассационной инстанций правильно удовлетворили иск о его выселении.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 по делу № А40-132860/10-40-812 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.10.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «БИЗНЕСКОНСАЛТ» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов