



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2472/10

Москва

7 сентября 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., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В.,
Исайчева В.Н., Поповой Г.Г., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Мы и Бурда Моден» о пересмотре в порядке надзора постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 29.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.01.2010 по делу № А17-2330/2009 Арбитражного суда Ивановской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Мы и Бурда Моден» – Алешонкова Н.Б., Крутий Е.А., Михайлова Н.Е.;

от федерального государственного учреждения «Верхне-Волжскводхоз» (третьего лица) – Рябова Г.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Мы и Бурда Моден» (далее – общество «Мы и Бурда Моден», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением к Ивановской городской Думе и главе города Иванова о признании недействительным решения Ивановской городской Думы от 29.10.2008 № 933 «Об утверждении перечня имущества, безвозмездно передаваемого из муниципальной собственности города Иванова в федеральную собственность Российской Федерации» (далее – решение Думы № 933) в отношении арендуемых обществом помещений.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Ивановский городской комитет по управлению имуществом (далее – комитет), Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области (далее – управление) и Федеральное государственное учреждение «Верхне-Волжскводхоз» (далее – учреждение «Верхне-Волжскводхоз»).

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 21.08.2009 заявление удовлетворено.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 29.10.2009 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 15.01.2010 постановление суда апелляционной

инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Мы и Бурда Моден» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзывах на заявление управление и учреждение «Верхне-Волжскводхоз» просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что указанные судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между комитетом и обществом 13.11.1995 заключен договор № 682 аренды нежилого помещения полуподвала общей площадью 144,9 кв. метра (помещения № 14 – 20 , 25 – 27), находящегося в здании, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д. 20. Срок аренды – с 16.11.1995 по 31.12.2000. В дальнейшем срок действия данного договора был продлен на основании постановления главы города Иванова от 22.11.2000 № 1055-4 на 10 лет – по 30.11.2010.

Комитет и учреждение «Верхне-Волжскводхоз» 29.04.2008 заключили договор № 410 о безвозмездном пользовании нежилым помещением общей площадью 457 кв. метров, расположенным в том же здании.

Общим собранием участников общества «Мы и Бурда Моден» от 15.08.2008 принято решение о реализации его преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения во втором квартале 2009 года на основании 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 Думы № 933 утвержден перечень имущества, безвозмездно передаваемого из муниципальной собственности города Иванова в собственность Российской Федерации, из пункта 1 которого следует, что нежилое здание по улице Ермака, дом 20, литер «А», ориентировочной площадью 667,6 кв. метра передано из муниципальной собственности города Иванова в собственность Российской Федерации.

Распоряжением управления от 26.03.2009 № 116 нежилое здание общей площадью 667,6 кв. метра закреплено за учреждением на праве оперативного управления.

Общество 08.05.2009 направило в комитет заявку на приобретение арендуемого им нежилого помещения полуподвала общей площадью 144,9 кв. метра в порядке реализации своего преимущественного права выкупа как субъекта малого предпринимательства.

Комитет письмом от 21.05.2009 сообщил обществу об отказе в выкупе арендованного имущества в связи с передачей его в федеральную собственность решением Думы № 933.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленное требование, исходил из того, что общество имеет преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, поскольку является субъектом малого предпринимательства и соответствует критериям, определенным для такого субъекта в статье 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ): в уставном капитале общества отсутствует доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных

юридических лиц и граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов; средняя списочная численность работников общества не превышает предельного значения (до 100 человек включительно) и составляет 17 человек; выручка от реализации товаров (работ, услуг) за 2008 год не превысила предельные значения, установленные для малых предприятий постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 556 в размере 400 млн. рублей, составив 7 083 346 рублей. Кроме того, обществом соблюдены условия, перечисленные в статье 3 Закона № 159-ФЗ: арендуемое имущество находится в его пользовании непрерывно с 1995 года; арендная плата в течение всего срока аренды уплачивалась надлежащим образом, задолженность по арендной плате и неустойкам на день подачи заявления отсутствует; площадь арендуемых помещений не превышает предельную максимальную площадь, установленную Законом Ивановской области от 08.12.2008 № 151-03 в размере 2000 кв. метров; арендуемые помещения не включены в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Суд первой инстанции, признав наличие у общества преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии со статьями 3, 4 и 6 Закона № 159-ФЗ, пришел к выводу о том, что в результате принятия Думой решения № 933 истец был лишен этого права, и, сославшись на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что данное решение противоречит названным статьям Закона № 159-ФЗ. Суд также отметил, что передача в федеральную собственность части объекта недвижимости недопустима, и признал решение Думы № 933 недействительным в части всего объекта – нежилого здания, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, 20, литер «А», ориентировочной площадью 667,6 кв. метра.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, указал, что спорный объект был безвозмездно передан из муниципальной собственности в федеральную в соответствии с пунктом 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 122-ФЗ), предусматривающим, что находящееся в муниципальной собственности имущество, которое может находиться в федеральной собственности, подлежит безвозмездной передаче в федеральную собственность в случае, если такое имущество используется государственными учреждениями, созданными Российской Федерацией. Суд, руководствуясь статьей 4 и частью 1 статьи 6 Закона № 159-ФЗ, частью 4 статьи 18 Закона № 209-ФЗ и частью 5 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пришел к выводу о том, что субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение арендуемого ими недвижимого имущества при его возмездном отчуждении, в случае же безвозмездного отчуждения муниципального имущества в федеральную собственность преимущественное право на приобретение не возникает и Закон № 159-ФЗ к данным правоотношениям применению не подлежит, а потому решение Думы № 933 не противоречит этому Закону и не нарушает законные права и интересы заявителя.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда

апелляционной инстанции.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Закон № 159-ФЗ направлен на оказание целенаправленной государственной поддержки предприятиям малого и среднего бизнеса посредством установления для них преимущественного права приобретения в собственность арендуемых объектов недвижимого имущества.

Часть 2 статьи 1 Закона № 159-ФЗ содержит перечень видов отношений и недвижимого имущества, на которые не распространяется действие данного закона. Перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

В данный перечень не включено недвижимое имущество, подлежащее безвозмездной передаче в федеральную собственность в соответствии с Законом № 122-ФЗ.

В связи с изложенным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что вследствие безвозмездной передачи спорных помещений из муниципальной собственности в федеральную у заявителя не возникло преимущественного права на приобретение имущества и Закон № 159-ФЗ к таким правоотношениям не подлежит применению, является необоснованным.

Суд первой инстанции оценил представленные в материалы дела доказательства и обоснованно установил наличие у общества преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии со статьями 3, 4 и 6 Закона № 159-ФЗ, которое возникло раньше, чем арендованное обществом имущество было передано в федеральную собственность оспариваемым актом.

Между тем суд первой инстанции признал недействительным решение Думы № 933 в отношении всего здания ориентировочной площадью 667,6 кв. метра и исходил при этом из пояснений

представителей сторон о недопустимости передачи в федеральную собственность только части объекта.

Однако данный вывод судом не мотивирован и сделан без исследования вопроса о том, сформированы ли помещения в здании как обособленные объекты прав.

При названных обстоятельствах судебные акты судов первой, апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит исследовать вопрос о том, осуществлен ли в отношении помещений в спорном здании кадастровый учет по правилам Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и сформированы ли нежилые помещения как обособленные объекты прав, имея в виду, что реализация права на приобретение в отношении части здания не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект прав.

Суду также следует принять предусмотренные законом меры к уточнению процессуального положения главы города Иванова по заявленному требованию.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ивановской области от 21.08.2009 по делу № А17-2330/2009, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 29.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.01.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ивановской области.

Председательствующий

А.А. Иванов