



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15125/10

Москва

18 мая 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Зайцева И.А. о пересмотре в порядке надзора постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.09.2010 по делу № А51-75/2010 Арбитражного суда Приморского края.

В заседании принял участие представитель заявителя – индивидуального предпринимателя Зайцева И.А. (истца) – Лысенко Ю.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Зайцев И.А. (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Приморского края с уточнённым заявлением о признании незаконным отказа администрации Артёмовского городского округа (далее – администрация) в предоставлении ему преимущественного права выкупа следующих арендуемых им объектов недвижимого имущества общей площадью 804,4 кв. метра: одноэтажного здания склада площадью 217,2 кв. метра (лит. «Ж»), одноэтажного здания склада площадью 233,5 кв. метра (лит. «Е»), одноэтажного здания мастерских (лит. «Б») площадью 147,7 кв. метра с пристройкой (лит. «б»), одноэтажного здания гаража площадью 206 кв. метров (лит. «В»), расположенных по адресу: г. Артём, ул. Дзержинского, 10А, оформленного распоряжением от 09.10.2009 № 448-ра, в части утверждения протокола заседания постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества Артёмовского городского округа от 28.09.2009 и об обязанности администрации обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости объектов арендуемого имущества общей площадью 804, 4 кв. метра в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу, принять решение о приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчёта о его оценке, направить предпринимателю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Заявленные требования мотивированы тем, что предпринимателю по договору аренды от 24.11.2004 № 161 передан в аренду имущественный комплекс, состоящий из пяти объектов, в состав которых входило административное здание. Однако из административного здания общей

площадью 235,1 кв. метра предпринимателю для использования были переданы лишь помещения площадью 155,7 кв. метра, так как другие помещения в этом здании площадью 79,4 кв. метра с 1996 по 2007 годы занимала жилищно-эксплуатационная контора. В 2008 году это здание было повреждено в результате пожара и не могло использоваться по назначению. Так как предприниматель относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и фактически арендует по договору четыре самостоятельных объекта (два склада, мастерские и гараж) общей площадью 804, 4 кв. метра более двух лет до дня вступления в законную силу 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 – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ, Закон) и указанная площадь объектов не превышает предельного размера, установленного для выкупа Законом Приморского края от 23.09.2008 № 304-КЗ «Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в собственности Приморского края или муниципальной собственности, при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества и об установлении значения площади арендуемого имущества в целях применения преимущественного права» (далее – Закон Приморского края), предприниматель считает, что администрация незаконно отказала ему в реализации преимущественного права на приобретение данных объектов недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 28.04.2010 требования удовлетворены.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2010 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 27.09.2010 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 предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, решение суда первой инстанции – оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя лица, участвующего в деле, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, за муниципальным образованием «Город Артём» зарегистрировано право собственности на каждый из следующих объектов недвижимого имущества: здание склада площадью 217,2 кв. метра (лит. «Ж»), здание склада площадью 233,5 кв. метра (лит. «Е»), здание гаража площадью 206 кв. метров (лит. «В»), здание мастерских площадью 147,7 кв. метра (лит. «Б») с пристройкой (лит. «б») и административное здание площадью 235,1 кв. метра (лит. «А»), расположенные по адресу: г. Артём, ул. Дзержинского, 10А, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 02.07.2001 серии 25-АА № 037940, № 037941, № 037943, № 037944, № 037945. На перечисленные объекты были оформлены отдельные технические паспорта. Из содержания этих документов не следует, что указанные объекты недвижимого имущества в

совокупности составляют единый неделимый имущественный комплекс, используемый по одному назначению.

В первоначально заключённом между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Артёма (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) договоре от 04.04.2001 № 106 (действовавшем в период с 01.04.2001 по 31.03.2004) указывалось на то, что предпринимателю в аренду передаётся имущественный комплекс, расположенный по названному адресу, балансовой стоимостью 685 710 рублей, в приложенном к этому договору перечне имущества перечислялось пять объектов данного комплекса, при этом в отношении административного здания значилось, что в аренду предпринимателю передаётся лишь 155,7 кв. метра из его общей площади 235,1 кв. метра. В последующем между теми же сторонами был заключён новый договор от 24.11.2004 № 161 (со сроком действия с 23.10.2004 по 22.10.2009) на аренду того же имущественного комплекса такой же балансовой стоимостью. Согласно письму муниципального учреждения «Управление муниципальным имуществом» от 17.11.2009 № 3727, адресованному предпринимателю, 79,4 кв. метра в административном здании с 1996 по 2007 годы занимал ЖЭК. Из письма названного муниципального учреждения от 07.08.2008 № 3438 следует, что в административном здании в 2008 году произошёл пожар, о чём составлен акт от 25.06.2008, и здание требует капитального ремонта.

При таких обстоятельствах на день вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (на 05.08.2008) нежилые помещения в административном здании не использовались по назначению и они не могли быть включены в состав арендованного имущества.

Предприниматель, относящийся к субъектам малого предпринимательства, 24.08.2009 обратился в администрацию с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества общей площадью 804,4 кв. метра,

состоящего из четырёх самостоятельных зданий (двух складов, гаража и мастерских с пристройкой).

Решением постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества администрации, оформленным протоколом от 28.09.2009 № 17, утверждённым распоряжением администрации от 09.10.2009 № 448-ра, предпринимателю в реализации преимущественного права выкупа упомянутых объектов отказано. В качестве основания отказа было указано на то, что общая площадь арендуемого имущества по договору аренды от 24.11.2004 № 161 составляет 1039,5 кв. метра (с административным зданием площадью 235,1 кв. метра), что превышает 1000 кв. метров – предельную площадь недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого или среднего предпринимательства, определённую упомянутым Законом Приморского края.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, исходил из установленных по делу обстоятельств, согласно которым предприниматель отвечает требованиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, арендует более двух лет до дня вступления в силу этого Закона по договору аренды от 24.11.2004 № 161 самостоятельные объекты – четыре упомянутых здания общей площадью 804, 4 кв. метра, фактически используемые в его деятельности, и имеет право на выкуп этого недвижимого имущества.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, указал на то, что по договору аренды от 24.11.2004 № 161 предпринимателю предоставлен в аренду имущественный комплекс общей площадью 1039,5 кв. метра, состоящий из пяти нежилых зданий (включая административное здание), что превышает определённые Законом Приморского края 1000 кв. метров.

При этом суд сослался на судебные акты по другим делам Арбитражного суда Приморского края, рассмотренным с участием тех же сторон (№ А51-3567/2009, № А51-16010/2009).

Вступившим в законную силу судебным актом по делу № А51-3567/2009 предпринимателю было отказано в выкупе арендуемого имущественного комплекса общей площадью 1039,5 кв. метра. Вступившим в законную силу судебным актом по делу № А51-16010/2009, принятым с учётом судебного акта по делу № А51-3567/2009, предпринимателю было отказано в признании недействительным постановления администрации от 17.08.2009 № 955-па «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества, расположенного по адресу: Приморский кр., г. Артём, ул. Дзержинского, 10А, с земельным участком», которое было принято без учёта преимущественного права предпринимателя на выкуп арендуемого имущества, фактически используемого в его деятельности.

Таким образом, суд апелляционной инстанции, рассматривая настоящее дело, пришёл к выводу о том, что предприниматель не имеет права на приобретение в собственность из единого имущественного комплекса общей площадью 1039,5 кв. метра четырёх отдельных зданий площадью 804,4 кв. метра.

Суд кассационной инстанции согласился с данной позицией суда апелляционной инстанции.

Поскольку требования по другим упомянутым делам были связаны с приватизацией названного имущественного комплекса общей площадью 1039,5 кв. метра, то принятые по этим делам судебные акты не предрешали настоящий спор, в процессе рассмотрения которого была установлена невозможность приватизации административного здания как в целом, так и в части в составе арендуемого имущества.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об отказе в удовлетворении заявленных требований по указанному ими основанию не

могут быть признаны обоснованными и законными, соответствующими установленным по данному делу обстоятельствам, положениям статей 3, 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В силу статьи 3 названного Закона субъекты малого или среднего предпринимательства вправе реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого имущества при наличии перечисленных в этой норме условий, в том числе при условии, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества и площадь арендуемых помещений не превышает определённых законами субъектов Российской Федерации предельных значений площади арендуемого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьёй 3 Закона требованиям, вправе по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. На основании пункта 3 статьи 9 Закона при получении заявления уполномоченный орган обязан совершить предусмотренные этой нормой юридически значимые действия.

В связи с тем, что предприниматель относится к субъектам малого предпринимательства и до дня вступления в законную силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ он более двух лет в своей деятельности по договору фактически непрерывно использовал только то указанное им арендуемое имущество, площадь которого не превышала предельного значения размера площади арендуемого имущества, установленного упомянутым Законом Приморского края, правовых оснований для отказа

ему в реализации преимущественного права на выкуп такого имущества не имелось.

Поскольку постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении норм права, они в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.09.2010 по делу № А51-75/2010 Арбитражного суда Приморского края отменить.

Решение Арбитражного суда Приморского края от 28.04.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов