



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

20 января 2014 года

Дело № А41-11887/13

Резолютивная часть постановления объявлена 13 января 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 20 января 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Немчиновой М.А.,

судей Шевченко Е.Е., Виткаловой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Сибгатуллиным Р.Р.,

при участии в заседании:

от заявителя ЗАО "Алмаз-Холдинг" (ИНН: 5045023173, ОГРН: 1025005922677) -

Толкачева О.В. - генеральный директор Общества - выписка из Единого

государственного реестра юридических лиц №879 от 25 марта 2013 года (л.д.51 т.2),

от заинтересованных лиц:

от Комитета по управлению имуществом Администрации Ступинского

муниципального района Московской области - Кочеткова И.В. - представитель по

доверенности от 25 декабря 2013 года,

от Администрации Ступинского муниципального района Московской области -

Кочеткова И.В. - представитель по доверенности №1579/2-29 от 27 декабря 2013 года,

представитель третьего лица Муниципального автономного учреждения "Единый

сервисный центр" Ступинского муниципального района Московской области в судебное

заседание не явился, извещен,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Закрытого акционерного общества "Алмаз-Холинг" на решение Арбитражного суда Московской области от 29 октября 2013 года по делу №А41-11887/13, принятое судьей Васильевой Е.В., по заявлению Закрытого акционерного общества "Алмаз-Холдинг" к Комитету по управлению имуществом Ступинского муниципального района Московской области, Администрации Ступинского муниципального района Московской области о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого Закрытым акционерным обществом "Алмаз-Холдинг" нежилого помещения площадью 98,5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева д. 10а/39 корп. 2, выраженного в письме от 01 марта 2013 года №ИЗ-21/958, Горького д. 23, как несоответствующего положениям Федерального закона от 22 июля 2008 года №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", обязанности Администрацию Ступинского муниципального района Московской области совершить действия, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года №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", а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценки, направить Закрытому акционерному обществу "Алмаз-Холдинг" проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "Алмаз-Холдинг" (далее по тексту - ЗАО "Алмаз-Холдинг") обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Комитету по управлению имуществом Администрации Ступинского муниципального района Московской области, Администрации Ступинского муниципального района Московской области, в котором просило:

- признать отказ Комитета по управлению имуществом Администрации Ступинского муниципального района Московской области в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого Закрытым акционерным обществом "Алмаз-Холдинг" нежилого помещения площадью 98,5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева д. 10а/39 корп. 2, выраженный в письме от 01 марта 2013 года №ИЗ-21/958, Горького д. 23, незаконным, как несоответствующий положениям Федерального закона от 22 июля 2008 года №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".

- обязать Администрацию Ступинского муниципального района Московской области совершить действия, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года №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", а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценки, направить Закрытому акционерному обществу "Алмаз-Холдинг" проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, с учетом уточнений, принятых судом первой инстанции в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Муниципальное автономное учреждение "Единый сервисный центр" (далее по тексту - МАУ "Единый сервисный центр").

Решением Арбитражного суда Московской области от 29 октября 2013 года в удовлетворении заявленных ЗАО «Алмаз-Холдинг» требований отказано (л.д.34-37 т.2).

Не согласившись с данным судебным актом, ЗАО «Алмаз-Холдинг» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также неправильно применены нормы материального права (л.д.39-43 т.2).

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке ст.ст.266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель заявителя апелляционной жалобы поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить, заявленные ЗАО «Алмаз-Холдинг» требования – удовлетворить. При этом пояснил, что обустройство отдельного входа в арендуемом обществом помещении технически возможно, несущие строительные конструкции не затрагиваются, что подтверждается письмом ГУП МО «НИИПРОЕКТ» №66 от 22 августа 2013 года (л.д.18 т.2).

Представитель заинтересованных лиц Комитета по управлению имуществом Ступинского муниципального района Московской области и Администрации Ступинского муниципального района Московской области возражал против удовлетворения апелляционной жалобы заявителя, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. При этом указал, что в случае выдела арендуемой части нежилого помещения из нежилого помещения общей площадью 337,9 кв.м. как обособленного объекта, вопрос о приватизации указанного помещения может быть разрешен для общества положительно.

Представитель третьего лица МАУ «Единый сервисный центр» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом. В силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в его отсутствие.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству вместе с соответствующим файлом размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Десятого арбитражного апелляционного суда (www.10aas.arbitr.ru) и на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (www.arbitr.ru) в соответствии положениями части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 июля 2010 года № 228-ФЗ, вступившего в силу 01 ноября 2010 года).

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд находит решение суда первой инстанции подлежащим отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 28 апреля 2000 года между Комитетом по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области (Арендодатель) и ЗАО "Алмаз-Холдинг" (арендатор) был заключен договор аренды нежилого муниципального помещения №235 (сроком на 3 года), предметом которого являлось нежилое помещение, общей площадью 100,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева, д. 10а/39, корп.2, для размещения ювелирного магазина (п.1.1 Договора) (л.д. 9-10).

01 мая 2003 года данный договор аренды перезаключен сторонами договора до 31 декабря 2007 года (л.д.11).

01 июля 2009 года соглашением о расторжении договора аренды от 0 мая 2003 года №235 стороны пришли к согласию расторгнуть данный договор (л.д.14).

01 июля 2009 года между Муниципальным автономным учреждением «Единый сервисный центр» Ступинского муниципального района (Арендодатель) и ЗАО "Алмаз-Холдинг" (арендатор) заключен договор аренды нежилого муниципального помещения №248/9 (сроком до 29.06.2010), предметом которого являлась часть нежилого здания: ювелирный магазин, общей площадью 100,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева, д. 10а/39, корп.2, находящееся в оперативном управлении у МАУ «Единый сервисный центр» Ступинского муниципального района на основании постановления Главы Ступинского Муниципального района Московской области от 29.12.2008 №7098-п (с учетом

изменений, внесенных постановлением Главы Ступинского муниципального района от 24.04.2009 №2207-п) (п.1.1 Договора)

Срок действия договора аренды нежилого муниципального помещения №248/9 от 01 июля 2009 года продлен дополнительным соглашением №2 от 30 июня 2010 года на срок до 30 декабря 2010 года (л.д. 24).

31 декабря 2010 года между Муниципальным автономным учреждением «Единый сервисный центр» Ступинского муниципального района (Арендодатель) и ЗАО "Алмаз-Холдинг" (арендатор) заключен договор аренды указанного выше нежилого муниципального помещения №248/11 сроком действия по 31 декабря 2018 года (л.д. 26-29). После проведенного ремонта общая площадь арендуемого Обществом помещения составила 98,5 кв.м.

23 марта 2011 года данный договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы кадастра и картографии по Московской области.

Согласно Федеральному закону от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» ЗАО "Алмаз-Холдинг" является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается сведениями об основных показателях деятельности малого предприятия.

Руководствуясь положениями ст.3 Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» заявитель 12 февраля 2013 года обратился к заинтересованному лицу с заявлением от 08 февраля 2013 года №9 о реализации имущественного права на приобретение арендуемого имущества – нежилого помещения, общей площадью 98,5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева, д. 10а/39, корп.2, в собственность за плату (л.д. 35-36).

Рассмотрев указанное обращение Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района Московской области сообщением от 01 марта 2013 года №ИЗ-21/958 (на вх. №462/2-37 от 12 февраля 2013 года) сообщило о невозможности отчуждения из муниципальной собственности недвижимого

имущества, испрашиваемого Обществом, в связи с его принадлежностью на праве оперативного управления Муниципальному автономному учреждению «Единый сервисный центр» Ступинского муниципального района (л.д. 37).

Расценив данное сообщение как отказ заинтересованных лиц в предоставлении испрашиваемого имущества в собственность и нарушение им прав и законных интересов Общества в сфере предпринимательской деятельности, заявитель обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд, сославшись на статьи 3,4 Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании решений и действий органов, осуществляющих публичные полномочия, арбитражный суд осуществляет проверку оспариваемых решений и действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, наличие полномочий у органа или лица, которые совершили оспариваемые действия, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемые решения и действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства 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 июля 1998 года № 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 настоящего 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 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального 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 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 названного Федерального закона требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по

приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ).

В случае если заявитель не соответствует установленным статьей 3 данного Федерального закона требованиям, и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с названным Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с причиной отказа в приобретении арендуемого имущества.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ЗАО «Алмаз-Холдинг» является субъектом малого и среднего предпринимательства и относится к субъектам, которые могут обращаться в орган местного самоуправления с заявлением об отчуждении арендуемого помещения в собственность при соблюдении порядка установленного частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ.

Соответствие заявителя требованиям, предъявляемым к субъектам малого предпринимательства, не оспаривается администрацией и подтверждается справкой налоговой инспекции (л.д. 34 т.1).

В соответствии со статьей 2 Закона Московской области от 17 октября 2008 года № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» площадь арендуемых помещений, подлежащих отчуждению арендатору в порядке, установленном Федеральным законом, не может превышать 1000 кв.м.

Согласно приложению № 1 к договору аренды №248/11 от 31 декабря 2010 года (экспликация Плана этажа ГУП МО «МОБТИ» от 22 апреля 2010 года) общая площадь помещения, переданного на праве аренды ЗАО «Алмаз-Холдинг», составляет 98,50 кв.м. (л.д.17 т.2), что соответствует предельным значениям площади арендуемого имущества в

отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Арендуемое помещение находится во временном владении (пользовании) заявителя непрерывно с 28 апреля 2000 года на основании договоров аренды муниципального помещения от 28 апреля 2000 года №235, от 01 июля 2009 года №248/9, от 31 декабря 2010 года №248/11.

Доказательств прерывания возникших между обществом, администрацией и МАУ «Единый сервисный центр» отношений по возмездному пользованию арендуемым имуществом, прекращения отношений по использованию помещения, фактически возникших с 28 апреля 2000 года, и сохраняемых с обществом до настоящего времени, суду не представлено.

Следовательно, материалами дела подтверждается факт непрерывного владения обществом спорным недвижимым имуществом в течение более двух лет на момент обращения в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении в собственность занимаемого помещения.

При этом сроки, установленные в последовательно подписанных договорах аренды, не могут свидетельствовать о том, что отношения по платному использованию помещений обществом были прерваны. Никем из участвующих в деле лиц не оспаривается факт непрерывного использования обществом спорного помещения в качестве ювелирного магазина с 01 мая 2000 года и до настоящего времени. При окончании срока действия одного договора и до заключения последующего договора, общество продолжало использовать помещения на прежних условиях.

В силу части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закон у или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возложена на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Доказательств, подтверждающих наличие у ЗАО «Алмаз-Холдинг» задолженности по арендной плате по договору от 31 декабря 2010 года № 248/11, не имеется. Отсутствие таковой администрацией и третьим лицом не оспаривается, вопрос относительно задолженности не возникал у администрации и при обращении к ней с заявлением о реализации предоставленного законом преимущественного права на приобретение помещения.

Таким образом, ЗАО «Алмаз-Холдинг» соблюдены все условия, установленные Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, для возникновения у него права на реализацию предоставленного законом преимущественного права на приобретение помещения.

При таких обстоятельствах, исходя из толкования положений Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ уполномоченный муниципальный орган был обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 названного Федерального закона, по обращению ЗАО «Алмаз-Холдинг» о приобретении арендуемого имущества.

Из содержания письма комитета от 01 марта 2013 года № ИЗ-21/958 следует, что основанием для отказа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого помещения послужило закрепление спорного имущества за МАУ «Единый сервисный центр» на праве оперативного управления.

Оценивая обстоятельство, связанное с закреплением спорного имущества на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, и, как следствие, установление возможности либо невозможности в реализации арендатором предоставленного законом преимущественного права на приобретение помещения, апелляционный суд исходит из следующего.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенным в пунктах 1, 5 Информационного письма Президиума от 05 ноября 2009 года № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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», при рассмотрении споров

судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Федеральном законе от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости. Суд может признать наличие у арендатора права на приобретение арендуемого имущества и в том случае, если после опубликования данного Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение.

Как усматривается из материалов дела, закрепление спорного помещения на праве оперативного управления за МАУ «Единый сервисный центр» произведено постановлением главы Ступинского муниципального района Московской области от 29 декабря 2008 года №7098-п (с учетом изменений, внесенных постановлением Главы Ступинского муниципального района от 24 апреля 2009 года №2207-п и постановлением Главы Ступинского муниципального района от 30 июня 2010 года №48-пгр), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 08 декабря 2010 года и выпиской ЕГРП от 19 февраля 2013 года №33/011/2013-68, то есть после опубликования (25 июля 2008 года) и вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ. При этом сам факт создания МАУ «Единый сервисный центр» на основании решения Совета депутатов 31 июля 2008 года, не свидетельствует о том, что названное муниципальное учреждение было образовано именно в указанную дату, поскольку согласно сведениям из ЕГРЮЛ датой создания МАУ «Единый сервисный центр» является 29 сентября 2008 года, то есть только с указанной даты учреждение возникло как юридическое лицо.

Действия администрации после вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ по закреплению за созданным ею муниципальным учреждением спорного имущества, арендуемого заявителем, нарушают права и законные интересы общества, препятствуют в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого им спорного помещения и расцениваются апелляционным судом как

нарушающие требования пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах у администрации отсутствовали правовые основания для отказа ЗАО «Алмаз-Холдинг» в реализации его преимущественного права на приобретение нежилого помещения площадью 98, 5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева д.10а/39 корп.2.

Наличие судебных актов по делу № А41-26538/09, которыми подтверждена правомерность передачи имущества в оперативное управление МАУ «Единый сервисный центр», не свидетельствует о законности оспариваемого отказа администрации обществу в реализации преимущественного права на приобретение спорного имущества, поскольку ЗАО «Алмаз-Холдинг» не участвовало при рассмотрении указанного дела, в связи с чем установленные в рамках рассмотрения названного дела обстоятельства, не являются в силу требований статьи 69 АПК РФ доказанными для общества и подлежат выяснению в рамках данного спора.

Кроме того, из судебных актов судов апелляционной и кассационной инстанций по названному делу следует, что суды исходили именно из недоказанности в том деле факта незаконности закрепления всего имущества по перечню на праве оперативного управления за МАУ «Единый сервисный центр». Одним из основных мотивов отказа в признании незаконной передачи находящегося в аренде у юридических лиц имущества в оперативное управление МАУ «Единый сервисный центр» явилось непредставление суду доказательств соответствия арендаторов переданных помещений критериям субъектов малого и среднего предпринимательства и наличия у них необходимых предпосылок для получения права преимущественного приобретения арендуемого имущества.

В рамках же настоящего дела доказаны не только наличие соответствующих предпосылок и соответствие субъекта малого предпринимательства установленным критериям, но и факты обращения этого субъекта за реализацией установленного законом права на приватизацию именно спорного помещения и воспрепятствование такой реализации со стороны администрации.

В ходе судебного разбирательства установлено, что за МАУ «Единый сервисный центр» на праве оперативного управления было закреплено более 200 ранее переданных в аренду помещений по всему Ступинскому муниципальному району.

Согласно сведениям, размещенным в картотеке арбитражных дел на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, многие арендаторы таких помещений в настоящее время оспаривают отказы администрации в реализации их права как субъектов малого предпринимательства, предоставленного Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ. Такие дела со схожими правоотношениями (но не идентичные, поскольку каждое из дел имеет свою специфику, а за реализацией преимущественного права на приватизацию обращаются разные юридические лица, у каждого дела свои конкретные обстоятельства) находятся на различных этапах рассмотрения в арбитражных судах.

В связи чем при рассмотрении настоящего спора апелляционный суд признает необходимым дополнительно отразить в судебном акте всестороннюю и полную оценку обстоятельств и исследование доказательств по делу с учетом выводов, изложенных в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 03 апреля 2013 года по делу № А41-13301/12, которым были отменены решение Арбитражного суда Московской области от 27 июля 2012 года, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2012 года, но применительно обстоятельствам настоящего дела.

Федеральным арбитражным судом Московского округа названное дело, в котором рассматриваются правоотношения, сходные с правоотношениями, рассматриваемыми в рамках настоящего спора, направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области. При этом суду даны указания, подлежащие исполнению при новом рассмотрении. Так суду указано на необходимость оценить имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и в полном объеме, с учетом правильного применения норм материального права принять законное и обоснованное решение.

Апелляционный суд в рамках рассматриваемого дела при исследовании имеющиеся в материалах дела договоров аренды, в соответствии с которыми общество использовало спорное помещение, установил, что договоры аренды, заключаемые

обществом с администрацией с 2005 года, содержали условие о предоставлении имущества без права выкупа.

Рассматривая вопрос о том, является ли включение такого условия в договоры аренды, заключенные еще до принятия Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, препятствием в реализации субъектом малого предпринимательства права на приватизацию арендуемого объекта, следует исходить из того, что условия, при которых арендатор вправе выкупить арендуемое помещение определены в названном Федеральном законе, положения которого не содержат подобных ограничений в приватизации.

Вывод о том, что передача в аренду помещения без права выкупа даже при специальном указании на это в договоре аренды не препятствует арендатору в приватизации помещения в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ подтверждается позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 1 Информационного письма от 05 ноября 2009 года № 134, согласно которому при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает правом на приобретение, определен в Законе исчерпывающим образом (в частности, не имеет значения наличие или отсутствие в договоре аренды условия о выкупе арендуемого имущества).

Аналогичной позиции придерживается Высший Арбитражный суд Российской Федерации в определении № ВАС-16894/13 от 29 ноября 2013 года.

Следующим обстоятельством, подлежащим проверке в рамках настоящего спора, является установление обоснованности закрепления арендуемого обществом спорного помещения на праве оперативного управления за МАУ «Единый сервисный центр» исходя из необходимости спорного помещения для осуществления публичных функций и интересов местного населения с учетом постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2010 года № 22-П.

Каких-либо доказательств, достоверно подтверждающих указанные обстоятельства, администрацией в материалы дела представлено не было.

Апелляционным судом также исследуется вопрос о перечне документов, которые должны быть представлены с заявлением о реализации преимущественного права

приватизации субъектом малого и среднего предпринимательства исходя из условий, определенных в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ, и непредставление которых могло послужить основанием для отказа заявителю в выкупе арендуемого помещения или без представления которых арбитражный суд не может обязать заинтересованное лицо совершить действия, направленные на восстановление нарушенного права заявителя.

Для подтверждения оснований для выкупа арендуемого ЗАО «Алмаз-Холдинг» помещения обществом с заявлением о реализации преимущественного права на выкуп представлены в администрацию договоры аренды и справка из налоговой инспекции об отношении организации к субъектам малого предпринимательства.

При этом администрацией при отказе в реализации предоставленного обществу законом права на выкуп не оспаривался факт отсутствия задолженности по арендной плате на день подачи заявления, а в судебном заседании прямо подтвержден факт отсутствия таковой. Площадь помещения указана в договорах аренды, поэтому исходя из представленных обществом документов, у администрации не могло быть оснований для отказа обществу в выкупе по мотивам непредставления каких-либо иных справок об оплате, о площади помещения, о включении либо не включении помещения в соответствующие перечни, с указанием обществу на необходимость запроса таких документов у самой же администрации или других органов или без такового.

Апелляционным судом принимается во внимание, что предметом заявленных требований в рассматриваемом случае является не сам факт только лишь обязанности заключить договор купли-продажи помещения при наличии зарегистрированного на него права оперативного управления МАУ «Единый сервисный центр», напротив, требования заявителя направлены на признание незаконным, не соответствующим Федеральному закону от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ отказу именно в реализации преимущественного права на приобретение ЗАО «Алмаз-Холдинг» арендуемого им нежилого помещения площадью 98,5 кв.м.

Реализация преимущественного права не ограничивается лишь подписанием договора купли-продажи, а включает в себя ряд последовательных действий как со стороны субъекта малого предпринимательства, так и со стороны муниципального

органа, в том числе принятие решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Отказ в удовлетворении такого требования, при установлении судом факта передачи арендуемого помещения на праве оперативного управления МАУ «Единый сервисный центр» в нарушение пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и соответствия общества условиям, при которых оно вправе реализовать предоставленное законом преимущественное право приобретения занимаемого помещения, не будет отвечать требованиям законности и обоснованности судебного акта. Не может быть такой отказ обусловлен и указанием обществу на необходимость предварительного оспаривания актов о закреплении спорного имущества на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, оспаривания зарегистрированного права оперативного управления, а также на необходимость подачи иных исков и заявлений перед тем как обратиться за реализацией преимущественного права на выкуп, поскольку в рамках настоящего дела установлено, что такие акты и регистрация права оперативного управления произведены с единственной целью – воспрепятствовать обществу в реализации его права. И субъект малого предпринимательства в соответствии с требованиями статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации не лишен возможности выбора способа защиты своего права, соответствующего последствиям нарушения этого права со стороны органа местного самоуправления.

Отказом в реализации такого права не может явиться указание на невозможность изъятия у муниципального учреждения имущества, переданного ему в оперативное управление, по мотивам, что государственная регистрация муниципального учреждения не признана судом недействительной по основанию незаконного создания, а также в реализации такого права не может быть отказано из-за того, что не проведены соответствующие процедуры по ликвидации такого юридического лица.

У апелляционного суда отсутствуют основания полагать, что сам факт создания МАУ «Единый сервисный центр» на основании решения Совета депутатов от 31 июля 2008 года № 552/40 и регистрации его в ЕГРЮЛ 29 сентября 2008 года является незаконным.

Однако спорное имущество было закреплено за названным учреждением уже после вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ постановлением главы Ступинского муниципального района от 29 декабря 2008 года № 7098-п.

При этом факт обращения с заявлением о реализации предоставленного законом преимущественного права приватизации до или после такой государственной регистрации не имеет значения для вывода о том, что закрепление спорного имущества за МАУ «Единый сервисный центр» произведено в нарушение требований пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации по изложенным выше основаниям, что в данном случае не лишает субъекта малого предпринимательства реализовать преимущественное право приватизации.

Возможность прекращения права оперативного управления учреждением на имущество не ограничивается только лишь признанием недействительной государственной регистрации такого учреждения или его ликвидацией. Право оперативного управления имуществом может быть прекращено и по другим основаниям, предусмотренным законом, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника, на что прямо указано в пункте 3 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации. А в пункте 2 статьи 296 названного Кодекса также определено, что собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Материалами дела подтверждено, что спорное помещение не используется МАУ «Единый сервисный центр» для своей уставной деятельности, данное помещение еще с 1 мая 2000 года используется заявителем для размещения ювелирного магазина, и с момента закрепления этого помещения за муниципальным учреждением, общество как и ранее продолжает его использовать в тех же целях.

Указание на восстановление нарушенных прав общества путем принятия органом местного самоуправления решения об условиях приватизации арендуемого имущества как раз и направлено на совершение обязанным лицом в числе прочего соответствующих действий по прекращению права оперативного управления МАУ «Единый сервисный центр» с целью устранения препятствий как в передаче имущества субъекту малого предпринимательства, так и с целью устранения таких препятствий в возможности последующей государственной регистрации перехода права собственности на занимаемое обществом помещение. И только после принятия решения об условиях приватизации, позволяющих устранить препятствия в выкупе помещения, обществу следует направить проект договора купли-продажи помещения, при заключении которого и государственной регистрации перехода права на основании которого противоречия между заявленными и зарегистрированными правами будут отсутствовать.

Апелляционный суд также учитывает, что передача имущества в оперативное управление МАУ «Единый сервисный центр» произведена без изъятия его из фактического владения ЗАО «Алмаз-Холдинг», которое не освобождало помещение и не выселялось из него. Указанное обстоятельство также свидетельствует о том, что имущество в фактическое владение учреждения, несмотря на соответствующие акты, и государственную регистрацию права, не поступало.

Принимая во внимание, что комитет является структурным подразделением администрации с правами юридического лица и подотчетен ей, удовлетворение заявленных обществом требований и возложение на администрацию обязанности устранения допущенных нарушений прав общества, не может служить основанием для вывода о неисполнимости обжалуемого решения, поскольку администрация в рамках своих полномочий принимает соответствующие решения и вправе и обязана осуществлять контроль за действиями комитета по осуществлению полномочий в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Выводы суда первой инстанции о том, что заявителем не представлены доказательства выдела арендуемой части нежилого помещения из нежилого помещения общей площадью 337,9 кв.м. как обособленного объекта, в связи с чем отсутствуют условия, при которых может быть реализовано преимущественное право субъекта малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества,

противоречат положениям Федерального закона №159-ФЗ от 22 июля 2008 года «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», которые не содержат указанных ограничений.

Кроме того, из имеющегося в материалах дела письма №66 от 22 августа 2013 года ГУП МО «НИИПРОЕКТ» следует, что технически возможно обустройство отдельного входа нежилого помещения площадью 98,5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева, д.10а/39. Разрешение на выполнение проекта перепланировки необходимо получить в Администрации городского поселения Ступино Ступинского муниципального района Московской области (л.д.18 т.2).

В соответствии с требованиями статей 71, 268 АПК РФ апелляционный суд, оценив каждое доказательство как в отдельности, так и их взаимную связь в совокупности, принимая в качестве таковых на основании статьи 64 АПК РФ как письменные доказательства, так и объяснения лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исходя из полной и всесторонней оценки обстоятельств и доказательств по делу признакам законности и обоснованности судебного акта, решение суда первой инстанции подлежит отмене, а заявление ЗАО «Алмаз-Холдинг» удовлетворению.

При обращении с апелляционной жалобой общество платежным поручением №427 от 15 ноября 2013 года оплатило госпошлину в размере 2 000 рублей (л.д.46 т.2).

Между тем, в соответствии с [подпунктом 3 пункта 1 статьи 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации и с учетом разъяснений в [пункте 15](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.05.2005 N 91 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации" при обжаловании судебных актов по делам об оспаривании ненормативных правовых актов, действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и их должностных лиц государственная пошлина уплачивается в размере 1 000 рублей для юридических лиц.

Согласно [подпункту 1 пункта 1 статьи 333.40](#) Налогового кодекса Российской Федерации уплаченная государственная пошлина в большем размере, чем это предусмотрено законом, подлежит возврату.

При указанных обстоятельствах, излишне оплаченная государственная пошлина в размере 1 000 рублей при обращении в суд с апелляционной жалобой, подлежит возврату ее плательщику.

В силу указанной нормы закона ЗАО «Алмаз-Холдинг» подлежит возврату из Федерального бюджета государственная пошлина в размере 2 000 рублей, излишне оплаченная за подачу заявления платежным поручением №106 от 15 марта 2013 года.

В связи с тем, что апелляционная жалоба заявителя удовлетворена в полном объеме, в порядке [частей 1 и 5 статьи 110](#) АПК РФ с Администрации Ступинского муниципального района Московской области в пользу Закрытого акционерного общества «Алмаз-Холдинг» подлежит взысканию госпошлина в размере 3 000 рублей, уплаченная за подачу заявления платежным поручением №106 от 15 марта 2013 года и за подачу апелляционной жалобы платежным поручением №427 от 15 ноября 2013 года.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктами 1,4 части 1 статьи 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 29 октября 2013 года по делу №А41-11887/13 отменить, заявление Закрытого акционерного общества "Алмаз-Холдинг" - удовлетворить.

Признать отказ Комитета по управлению имуществом Администрации Ступинского муниципального района Московской области в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого Закрытым акционерным обществом "Алмаз-Холдинг" нежилого помещения площадью 98,5 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Бахарева д. 10а/39 корп. 2, выраженный в письме от 01 марта 2013 года №ИЗ-21/958, Горького д. 23, незаконным, как несоответствующий положениям Федерального закона от 22 июля 2008 года №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".

Обязать Администрацию Ступинского муниципального района Московской области совершить действия, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года №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", а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценки, направить Закрытому акционерному обществу "Алмаз-Холдинг" проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Взыскать с Администрации Ступинского муниципального района Московской области в пользу Закрытого акционерного общества "Алмаз-Холдинг" государственную пошлину в размере 3 000 рублей, уплаченную за подачу заявления платежным поручением №106 от 15 марта 2013 года и за подачу апелляционной жалобы платежным поручением №427 от 15 ноября 2013 года.

Возвратить Закрытому акционерному обществу "Алмаз Холдинг" из Федерального бюджета государственную пошлину в размере 3 000 рублей, уплаченную за подачу заявления платежным поручением №106 от 15 марта 2013 года и за подачу апелляционной жалобы платежным поручением №427 от 15 ноября 2013 года.

Председательствующий

М.А. Немчинова

Судьи

Е.Е. Шевченко

Е.Н. Виткалова