



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Правосудия, д. 2, тел. (843) 235-21-61
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: info@faspo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции
Ф06-19560/2013

г. Казань

Дело № А65-8751/2014

22 января 2015 года

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:
председательствующего судьи Сафина Н.Н.,
судей Мосунова С.В., Савкиной М.А.,
при участии представителя:
истца – Альмухамедовой И.Р., по доверенности от 23.01.2013 № 1Д-134,
в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных
надлежащим образом,
рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу
Муниципального казенного учреждения «Комитет земельных и
имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального
образования г. Казани»
на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 16.07.2014 (судья
Адеева Л.Р.) и постановление Одиннадцатого арбитражного
апелляционного суда от 06.10.2014 (председательствующий судья
Захарова Е.И., судьи: Драгоценнова И.С., Попова Е.Г.)
по делу № А65-8751/2014

по заявлению индивидуального предпринимателя Маловой Раисы Ивановны (ОГРНИП 304166016700066; ИНН 166012131521), г. Казань, к муниципальному казенному учреждению «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» (ОГРН 1061655000582; ИНН 1655065674), г.Казань, о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого нежилого помещения, об обязанности устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Малова Раиса Ивановна, (далее – ИП Малова Р.И., предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к Муниципальному казенному учреждению «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» (далее – КЗИО г. Казани, Комитет, административный орган) о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права предпринимателя на приобретение в собственность арендуемого нежилого помещения, об обязанности устранить допущенное нарушение прав и законных интересов предпринимателя путем оценки арендуемого заявителем помещения по рыночной стоимости, принять решение об условиях приватизации, составить и направить заявителю проект договора купли-продажи.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 16.07.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2014, заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми судебными актами, административный орган обратился в арбитражный суд с кассационной жалобой, в которой просит данные судебные акты отменить, в удовлетворении заявленных требований отказать.

Судебная коллегия кассационной инстанции, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм права, установила следующее.

Как усматривается из материалов дела, между ИП Маловой Р.И. и Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Казани, в лице исполняющего обязанности председателя Комитета Нурутдинова А.Р., заключен договор аренды городского имущества от 01.08.2005 № 6427-91 сроком до 31.07.2008 на нежилое помещения первого этажа № 53, № 55, инвентарный № 442, площадью 24,8 кв. м в здании, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Декабристов, д. 156.

В дальнейшем, арендуемые заявителем нежилые помещения были внесены административным органом в качестве вклада в уставный капитал ОАО «Миллениум Зилант-Сити», в результате чего, с предпринимателем заключены договоры аренды нежилого помещения от 29.11.2009 № 045-Л.

В последующем, предпринимателем и ОАО «Миллениум Зилант-Сити» был заключен договор аренды нежилого помещения от 01.20.2010 № 1635-Л, располагающегося по вышеуказанному адресу, действующий по настоящее время.

Мировым соглашением от 27.10.2011 (пункт 163 мирового соглашения) право собственности на помещения в составе испрашиваемых помещений, было восстановлено за муниципальным образованием города Казани.

В связи с возвратом вышеуказанных помещений в муниципальную собственность, административным органом с предпринимателем было составлено дополнительное соглашение от 13.01.2012 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 01.10.2011 № 1635-Л, по которому арендодателем выступил административный орган.

Предприниматель обратился в КЗИО г. Казани с письмом от 20.03.2014 о реализации своего права на выкуп вышеуказанных арендуемых нежилых помещений, 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 – Федеральный закон № 159-ФЗ).

КЗИО г. Казани письмом от 14.04.2014 отказал предпринимателю в передаче в собственность арендуемых нежилых помещений, указав, что арендуемые заявителем помещения были внесены в качестве вклада в уставный капитал ОАО «Миллениум Зилант-Сити», а имущество, выбывшее из муниципальной собственности на момент вступления в силу Федерального закона № 159-ФЗ, не может быть приватизировано и, соответственно, передано в собственность арендатору по процедуре, установленной Законом.

Не согласившись с отказом, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства предоставлено преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, при выполнении следующих условий: арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества (1); отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, а в случае,

предусмотренном частью 2 статьи 9 Закона – на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (2); 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 (3); арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 159-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (4). Соответственно, арендуемое имущество может быть приватизировано хозяйствующим субъектом, имеющим преимущественное право на его приобретение, при соблюдении всех четырех вышепоименованных условий в совокупности, определенных в Законе исчерпывающим образом (п.1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134).

В соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона № 159-ФЗ, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 159-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В силу части 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества. Пунктом 4 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ определено, что в случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего 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 настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Предприниматель является субъектом малого и среднего предпринимательства, соответствует установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» критериям относительно ограничений по численности работников, выручке, что подтверждается и представленным заявителем сведениям о среднесписочной численности работников, что не оспаривается Комитетом.

В соответствии с частью 3.1 статьи 70 АПК РФ, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или

возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Площадь спорного имущества, находящегося у заявителя в аренде, не превышает предельного значения площади арендуемого имущества, установленного Законом Республики Татарстан от 03.10.2008 № 79-ЗРТ (с изменениями от 14.10.2010).

Доказательств включения арендуемого имущества в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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, материалы дела не содержат.

Следовательно, предпринимателем соблюдены требования, установленные статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

Основанием для отказа в реализации предпринимателем преимущественного права, явилось то обстоятельство, что арендуемое предпринимателем имущество выбывало из муниципальной собственности на момент вступления в силу Федерального закона № 159-ФЗ и в соответствии с этим не может быть приватизировано.

Материалами дела установлено, что действительно, арендуемое предпринимателем помещение, принадлежащее муниципальной собственности г. Казань, передавалось в собственность ОАО «Миллениум Зилант-Сити», однако, впоследствии, вышеуказанные нежилые помещения возвращены в муниципальную собственность, что не отрицается Комитетом, следовательно, вышеуказанный довод Комитета является несостоятельным.

Принимая во внимание изложенное, выводы суда первой и апелляционной инстанций являются правильными, соответствующими материалам дела и действующему законодательству, оснований для отмены или изменения состоявшихся по делу судебных актов кассационная инстанция не находит.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 16.07.2014 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2014 по делу № А65-8751/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу Муниципального казенного учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья

Н.Н. Сафин

Судьи

С.В. Мосунов

М.А. Савкина