



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

22 декабря 2016 года

Дело №А41-74421/16

Резолютивная часть объявлена 19 декабря 2016 года

Полный текст решения изготовлен 22 декабря 2016 года

Арбитражный суд Московской области в составе:

председательствующий судья Н.В.Плотникова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания ЛОгвиновым А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "АРКОН"; ООО "АРКОН" к КУИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА, АДМИНИСТРАЦИЯ ГО БАЛАШИХА

При участии в судебном заседании - согласно протоколу от 19 декабря 2016 года,

У С Т А Н О В И Л :

ООО "АРКОН" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к КУИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА, АДМИНИСТРАЦИЯ ГО БАЛАШИХА, с учетом принятых судом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, просило:

- Признать недействительным отказ Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха от 10.10.16г. №8367/2 в реализации преимущественного права ООО "Акрон" на выкуп арендованного имущества.

- Признать недействительным Постановление Администрации городского округа Балашиха от 22.09.16г. № 839/10-ПА.

- Обязать Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха заключить договор на проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества:

- здания бытового обслуживания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 115 кв.м, инв. № 001:001-10226, лит. Б, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мик-н Дзержинского, д. 33А, в двухмесячный срок со дня вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу, и принять решение об условиях приватизации данного объекта недвижимости в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

- Обязать Комитет по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха направить в ООО «Акрон» оформленный надлежащим образом проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества - здания бытового обслуживания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 115 кв.м, инв. № 001:001-10226, лит. Б, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мик-н Дзержинского, д. 33А в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

- Взыскать в равных долях с Комитета по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха и Администрации городского округа Балашиха в пользу ООО «Акрон» сумму уплаченной государственной пошлины в размере 3 000 рублей 00 копеек, расходы на оплату услуг представителя в размере 60 000 руб.

Суд, принимая во внимание согласие истца, отсутствие возражений ответчика, руководствуясь ст. 137 АПК РФ завершил предварительное судебное заседание и перешел на стадию судебного разбирательства.

В судебном заседании истец настаивал на иске.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежаще, возражений не представил.

Дело рассмотрено в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Выслушав истца, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 01 декабря 2007 г. между Администрацией городского округа Балашиха и ООО «Акрон» заключен договор аренды № 205 муниципального недвижимого имущества, по которому истцу было передано недвижимое имущество (здание бытового обслуживания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 115 кв.м, инв. № 001:001-10226, лит. Б), расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Дзержинского, д. 33А. Непрерывный срок аренды (срок пользования муниципальным имуществом) составляет более 8 лет.

19.09.2016 ООО «Аркон», руководствуясь Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "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", обратилось в Комитет по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества.

Сообщением Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха от 10.10.16г. №8367/2 ООО "Аркон" отказано в реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Отказ основан на том, что испрашиваемое имущество находится в перечне муниципального имущества Городского округа Балашиха, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, менее пяти лет до дня подачи указанного заявления.

Действия по включению Администрацией городского округа Балашиха испрашиваемого арендатором объекта недвижимости в перечень муниципального имущества были совершены органом местного самоуправления на основании Постановления от 22.09.2016 № 839/10-ПА «О внесении изменений в постановления администрации городского округа Балашиха от 24.02.2016 №129/10 «Об утверждении Перечня муниципального имущества городского округа Балашиха, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

ООО «Аркон» несогласно с вышеуказанным отказом и считает, что принятое решение об отказе уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не соответствует закону, а также нарушает права и законные интересы истца. Оспариваемое Постановление не соответствует части 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также нарушает права и законные интересы Истца, создает ООО «Аркон» препятствия для осуществления предпринимательской иной экономической деятельности и направлены на воспрепятствование реализации арендатору преимущественного права выкупа этого имущества, предоставленного Законом.

Порядок рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц установлен гл. 24 АПК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 198 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.

В силу п. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В ст. 13 ГК РФ, п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что основанием для принятия решения суда о признании недействительным акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным, является, одновременно, как его несоответствие закону или иному нормативно-правовому акту, так, и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов граждан или юридических лиц, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Ввиду изложенного, требование о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, может быть удовлетворено судом при одновременном наличии двух обстоятельств: оспариваемые решение и действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушают права и законные интересы заявителя.

В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Настоящий спор связан с применением положений Федерального закона от 22.07.2008 N 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 законодательные акты Российской Федерации".

В силу п. 1 ст. 1 данного Закона настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Согласно ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ (в редакции, действующей 29.06.2015 до 01.07.2018) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

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 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) утратил силу с 1 июля 2013 г.;

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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Судом установлено, что ООО "АРКОН" соблюдены условия, совокупность которых указана в ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, при которых субъектом малого и среднего предпринимательства может быть реализовано преимущественное право на приобретение арендуемого имущества. Материалами дела подтверждается и лицами, участвующими в деле не оспаривалось, что истец является субъектом малого и среднего предпринимательства, арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором, отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням).

Таким образом, истец относится к субъектам, которые могут обращаться в орган местного самоуправления с заявлением об отчуждении спорного объекта в собственность при соблюдении порядка установленного п. 2 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ, истец обладает необходимыми критериями для реализации преимущественного права.

Как следует из оспариваемого отказа, оформленного письмом от 10.10.16г. №8367/2, истцу отказано в реализации права на приобретение арендуемого имущества, ввиду того, что испрашиваемое имущество находится в перечне муниципального имущества Городского округа Балашиха, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, менее пяти лет до дня подачи указанного заявления, на основании Постановления Администрации городского округа Балашиха от 22.09.16г. № 839/10-ПА.

Между тем, в материалах дела не имеется доказательств того, что арендуемое имущество было на момент подачи заявления ООО "АРКОН" фактически включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Арендуемое Истцом имущество включено Администрацией городского округа Балашиха в перечень 22.09.2016, то есть после опубликования Федерального закона от 25.07.2008 № 159-ФЗ, а также по истечении 4 рабочих дней со дня подачи ООО «Аркон» заявления.

Исходя из разъяснений, содержащихся в п. 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 134 от 05.11.2009 «О некоторых вопросах применения Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ», суд вправе признать наличие у арендатора права на приобретение в случае, когда договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствования реализации арендатором права на приобретение. Суд также может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если после опубликования Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение (например, имущество, являющееся объектом договора аренды, было внесено в уставный капитал хозяйственного общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства). С учетом того, что имущество, включенное в перечень, может быть использовано только в целях предоставления его субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во владение и (или) в пользование, включение его уполномоченными органами власти в соответствующий перечень после опубликования Федерального закона № 159-ФЗ является препятствием для выкупа названными субъектами арендуемого ими имущества, то есть означает лишение таких субъектов прав, предоставленных Законом.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходит из того, что ООО "АРКОН" относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в ст. 3 Федерального закона № 159-ФЗ, а включение Администрацией указанного объекта в Перечень после опубликования Федерального закона № 159-ФЗ является препятствием для выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими имущества.

Воспрепятствование арендодателем (собственником имущества) реализации арендатором (субъектом малого и среднего предпринимательства) права на приобретение имущества (недобросовестность действий уполномоченного органа) не допускается (п. 5 Информационного письма 05.11.2009 N 134).

При рассмотрении настоящего спора суд считает необходимым также отметить следующее.

Согласно п. 2 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 настоящего Федерального закона требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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.

В силу п. 3 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: 1) 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; 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Материалами дела подтверждается и не оспаривалось лицами, участвующим в деле, что вышеуказанные требования закона Администрацией не были выполнены.

В соответствии с п. 2 ст. 201 АПК РФ, арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Согласно ч. 3 п. 4 ст. 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения

незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает заявленные истцом требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы истца по оплате государственной пошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ возлагаются на Комитет по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха и Администрацию городского округа Балашиха в равных долях.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать недействительным отказ Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха от 10.10.16г. №8367/2 в реализации преимущественного права ООО "Акрон" на выкуп арендованного имущества.

Признать недействительным Постановление Администрации городского округа Балашиха от 22.09.16г. № 839/10-ПА.

Обязать Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха заключить договор на проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества:

- здания бытового обслуживания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 115 кв.м, инв. № 001:001-10226, лит. Б, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мик-н Дзержинского, д. 33А, в двухмесячный срок со дня вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу, и принять решение об условиях приватизации данного объекта недвижимости в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

Обязать Комитет по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха направить в ООО «Аркон» оформленный надлежащим образом проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества - здания бытового обслуживания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 115 кв.м, инв. № 001:001-10226, лит. Б, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мик-н Дзержинского, д. 33А в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Взыскать в равных долях с Комитета по Управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха и Администрации городского округа Балашиха в пользу ООО «Аркон» сумму уплаченной государственной пошлины в размере 3 000 рублей 00 копеек, расходы на оплату услуг представителя в размере 60 000 руб.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В.Плотникова