



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, 70,

www.irkutsk.arbitr.ru

тел. 8(395-2)24-12-96; факс 8(395-2)24-15-99

**Именем Российской Федерации**

### **Р Е Ш Е Н И Е**

г. Иркутск

Дело № А19-23886/09-57

«27» октября 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 20 октября 2010 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 октября 2010 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе:  
председательствующего Назарьевой Л.В.,  
судей Чемезовой Т.Ю., Полякова Е.Г.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гришиной О.Н.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя  
Скрябиковой Веры Никитичны  
к Думе муниципального образования Слюдянский район, Администрации  
муниципального района Слюдянский район,  
третье лицо – муниципальное образование «Орган администрации муниципального  
образования Слюдянский район – Комитет по управлению муниципальным имуществом  
района»  
о признании недействующим решения от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд в части,  
при участии в судебном заседании представителей:  
от заявителя: Скрябикова В.Н. – представлен паспорт; Майданюк К.В. – представлены  
паспорт, доверенность; Яроцкий Э.Б. – представлены паспорт, доверенность;  
от ответчика (Администрация муниципального образования Слюдянский район):  
Суворова А.Ю. – представлены паспорт, доверенность;

от ответчика (Дума муниципального образования Слюдянский район): Павлов В.О. – представлены паспорт, доверенность);

от третьего лица: Суворова А.Ю. – представлены паспорт, доверенность;

от Прокуратуры Иркутской области – Ульянова М.С., представлено удостоверение

**установил:**

Индивидуальный предприниматель Скрябикова Вера Никитична (далее – индивидуальный предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, к Думе муниципального образования Слюдянский район, Администрации муниципального образования Слюдянский район, третьему лицу Муниципальному учреждению «Орган администрации муниципального образования Слюдянский район – Комитет по управлению муниципальным имуществом района»

о признании недействующим пункта 4 приложения к решению от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд «Об утверждении перечня муниципального имущества, подлежащего передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» в части объекта нежилого помещения для размещения магазина, площадью 216,8 м<sup>2</sup>, в составе нежилого одноэтажного здания, расположенного по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Гагарина, д. 207;

признании незаконным отказа Администрации муниципального образования Слюдянский район в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, выраженного в письме от 02 сентября 2009 года № 1319/05;

обязании Администрации муниципального образования Слюдянский район предоставить индивидуальному предпринимателю Скрябиковой Вере Никитичне преимущественное право выкупа нежилого помещения, расположенного по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Гагарина, 207, общей площадью 216,8 м<sup>2</sup>.

Определением арбитражного суда от 20 октября 2010 года по настоящему делу рассмотрение требования индивидуального предпринимателя о признании незаконным отказа Администрации муниципального образования Слюдянский район, выраженного в письме от 02 сентября 2009 года № 1319/05, обязанности Администрации муниципального образования Слюдянский район предоставить ИП Скрябиковой В.Н. преимущественное право выкупа нежилого помещения, расположенного по адресу: Иркутская область,

Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Гагарина, 207, общей площадью 216,8 м<sup>2</sup>, выделено в отдельное производство с присвоением ему номера дела № А19-20267/10-57.

Таким образом, в рамках дела № А19-23886/09-57 рассматривается вопрос о несоответствии правовым актам, имеющим большую юридическую силу, пункта 4 приложения к решению Думы муниципального образования Слюдянский район от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд «Об утверждении перечня муниципального имущества, подлежащего передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» в части объекта нежилого помещения, площадью 216,8 м<sup>2</sup>, для размещения магазина, в составе нежилого одноэтажного здания по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, м-н Гагарина, 207.

Представители заявителя в судебном заседании уточненные требования поддержали по основаниям, изложенным в заявлении, в обоснование которых указали, что оспариваемый пункт приложения к решению Думы муниципального образования Слюдянский район от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд не соответствует законодательству об особенностях отчуждения недвижимого имущества и нарушает права и законные интересы Скрыбиковой В.Н. в предпринимательской деятельности, поскольку последняя имеет право на реализацию преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения.

Представители районной Думы муниципального образования Слюдянский район и третьего лица в судебном заседании заявленные требования не признали и пояснили, что оспариваемый нормативный правовой акт соответствует требованиям вышеуказанного законодательства, в удовлетворении заявленных требований просит отказать.

Как следует из материалов дела и установлено судом, решением Думы муниципального образования Слюдянский район от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд утвержден перечень муниципального имущества муниципального образования Слюдянский район, подлежащего передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно приложению к указанному решению в пункт 4 данного перечня включен объект – нежилое одноэтажное здание, расположенное по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, м-н Гагарина, 207, общей площадью 396,4 м<sup>2</sup>, с назначением для размещения Интернет-клуба (аренда сроком на 11 месяцев. Договор №14 от 05.06.2007г) и магазина ( аренда сроком на 15 лет. Договор № 40 от 29.12.2000г.).

Решение об утверждении вышеуказанного перечня опубликовано в газете «Славное море», а также размещено на официальном сайте администрации муниципального образования Слюдянский район.

Заявитель, полагая, что оспариваемый пункт приложения к решению от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд в части помещения площадью 216,8 м<sup>2</sup> для размещения магазина не соответствует закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обратился в арбитражный суд с требованием о признании его недействующим.

Исследовав материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, необходимо наличие одновременно двух обстоятельств: несоответствие оспариваемого нормативного правового акта или отдельных его положений закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу; нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и экономической деятельности, незаконное возложение на него каких-либо обязанностей или создание иных препятствий для осуществления данной деятельности.

Из материалов дела усматривается, что 29 декабря 2000 года между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Слюдянского района и предпринимателем заключен договор аренды нежилого помещения № 40.

В соответствии с указанным договором, а также с учетом дополнительных соглашений от 09 сентября 2005 года и 10 марта 2006 года ИП Скрябиковой В.Н. передано

за плату в пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, м-н Гагарина, 207, площадью 216,8 м<sup>2</sup>, в том числе: торговые площади – 152,5 м<sup>2</sup>, производственные площади – 64,3 м<sup>2</sup>, сроком аренды 15 лет.

Указанное нежилое помещение использовалось предпринимателем в целях размещения магазина для реализации книжной продукции, канцелярских и промышленных товаров.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства - деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и функционирование инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, направленные на реализацию мероприятий, предусмотренных федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно пункту 1 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению.

В силу статьи 3 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» 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть предоставлено при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендная плата за аренду такого имущества перечислялась надлежащим образом в течение срока, указанного в пункте 1 настоящей статьи;

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.

Согласно положениям Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 556 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» индивидуальный предприниматель Скрябикова В.Н. относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Преимущественное право предпринимателя на приобретение арендуемого имущества при его возмездном отчуждении из муниципальной собственности, и, как

следствие, обязанность собственника муниципального имущества учесть такое право могут возникнуть при наличии всех четырех условий, предусмотренных статьей 3 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» (далее – Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ).

Вопрос о соблюдении предпринимателем условий, установленных в статье 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, предоставляющих ему преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, исследовался и ему дана правовая оценка в рамках дела № А19-16526/09-33 по заявлению индивидуального предпринимателя Скрябиковой В.Н. к Администрации муниципального образования Слюдянский район о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, выраженного в письме мэра от 30 апреля 2009 года № 635.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

С учетом изложенного арбитражный суд приходит к выводу о том, что условия, установленные в статье 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, предпринимателем соблюдены, что в силу положений статьи 9 указанного Закона предоставляет ему право направления в уполномоченный орган по своей инициативе заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного 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.

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 пункт 3 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ).

Из материалов дела видно, что заявитель обратился с заявлениями о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества 12 января 2009 года и 03 апреля 2009 года.

Администрация муниципального образования Слюдянский район письмами от 25 февраля 2009 года № 243 и от 30 апреля 2009 года № 635 отказала в реализации указанного права, ссылаясь на несоблюдение предпринимателем условий, предусмотренных статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ, а именно ненадлежащее исполнение договора аренды в части внесения арендной платы.

Как указывалось ранее, отказ, выраженный в письме от 30 апреля 2009 года № 635, решением по делу № А19-16526/09-33, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2010 года и постановлением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 мая 2010 года, арбитражный суд признал недействительным, как несоответствующий законодательству об особенностях отчуждения недвижимого имущества, возложив на Администрацию муниципального образования Слюдянский район обязанность по устранению допущенных нарушений прав и законных интересов предпринимателя путем предоставления преимущественного права выкупа спорного нежилого помещения.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06 октября 2010 года № ВАС-12844/10 в передаче дела № А19-16526/09-33 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений суда апелляционной и кассационной инстанций отказано.

Таким образом, арбитражный суд, исходя из положений части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ, приходит к выводу о том, что у индивидуального предпринимателя Скрыбиковой В.Н. имелись основания для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

02 сентября 2009г. Скрыбиковой В.Н. отказано в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по причине включения нежилого помещения в оспариваемый Перечень.

Пунктом 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ 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» предусмотрено, что 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). Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать какие-либо иные ограничения либо дополнительные условия реализации права на приобретение недвижимости.

В соответствии с абзацем 2 п. 5 Информационного письма суд 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 частью 4 статьи 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).

Исследовав указанные обстоятельства суд считает, что включение спорного нежилого помещения в перечень муниципального имущества муниципального образования Слюдянский район, подлежащего передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, при наличии заявления предпринимателя о намерении приобрести в собственность арендуемое имущество, не соответствует законодательству об особенностях отчуждения недвижимого имущества и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. При этом суд учитывает, что условия реализации права на приобретение спорного нежилого помещения у Скрыбиковой В.Н. имелись, задолго до принятия решения об утверждении перечня имелось заявление предпринимателя от 12.01.2009г. и 03.04.2009г. о реализации преимущественного права, а явившееся основанием для отказа предпринимателю в реализации такого права признаны

вышеуказанными судебными актами незаконными. Таким образом, действие по включению нежилого помещения в перечень, являющееся новым основанием для отказа предпринимателю в выкупе данного имущества, имело своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение имущества.

Доводы представителя ответчика о том, что решение об утверждении вышеуказанного перечня принималось с участием совета предпринимательства, который выражал интересы всех предпринимателей и до предпринимателя Скрыбиковой В.Н. было доведена информация о включении в перечень спорного нежилого помещения и возражения от нее отсутствовали, не принимаются судом во внимание как не нашедшие своего подтверждения в судебном заседании, и объективно опровергающиеся поданными заявками о выкупе имущества.

Исследовав все доказательства по делу в их совокупности и взаимной связи, с учетом доводов представителей заявителя и возражений представителей ответчиков, заключения прокурора, полагающего включение нежилого помещения, арендуемого предпринимателем Скрыбиковой В.Н. в оспариваемый перечень незаконным, арбитражный суд приходит к выводу о том, что пункт 4 приложения к решению Думы муниципального образования Слюдянский район от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд не соответствует положениям нормативного акта, имеющим большую юридическую силу: Федеральному закону 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».

При изложенных обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**р е ш и л:**

заявленные требования удовлетворить.

Признать пункт 4 приложения к решению Думы муниципального образования Слюдянский район от 16 июля 2009 года № 61 IV-рд «Об утверждении перечня муниципального имущества, подлежащего передаче в аренду субъектам малого и

среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» в части объекта нежилого помещения, площадью 216,8 м<sup>2</sup>, для размещения магазина, в составе нежилого одноэтажного здания по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, м-н Гагарина, 207, недействующим и несоответствующим правовому акту, имеющим большую юридическую силу: Федеральному закону 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».

Решение вступает в законную силу немедленно.

Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Председательствующий

Л.В.Назарьева

Судьи

Т.Ю.Чемезова

Е.Г.Полякова