



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург  
12 октября 2010 года

Дело №А60-11589/2010-СР

Резолютивная часть решения объявлена 07 октября 2010 года  
Полный текст решения изготовлен 12 октября 2010 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе председательствующего Ю.А.Куричева, судей И.В. Евдокимова и П.Н. Киреева, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи И.А.Обуховой, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Гехтер Л.А. (ИНН 666201479269, ОГРН 304667228700112) (заявитель) к Главе г. Екатеринбурга (заинтересованное лицо) третье лицо: Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом Администрации г. Екатеринбурга о признании нормативного правового акта недействующим при участии в судебном заседании от заявителя: Речкин Р.В., Елисеев И. С., представители по доверенности от 15.09.2010, от заинтересованного лица: Барабанова Н.И., представитель по доверенности № 248 от 30.12.09, от третьего лица: Барабанова Н.И., представитель по доверенности № 306 от 31.12.09,

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Общество обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением (с учетом уточнения требований в порядке, определенном ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) о признании нормативного правового акта – постановления главы г. Екатеринбурга от 04.03.2009 № 521 «Об утверждении перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург» (далее – постановление № 521) недействующим в части включения в указанный

перечень нежилого помещения общей площадью 47,10 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а, и переданного предпринимателю по договору аренды от 01.05.2005 № 50290500 с назначением использования под конторское.

Решением суда от 26.05.2010 (судьи Горбашова И.В., Италмасова Е.Г., Евдокимов И.В.) в удовлетворении заявления отказано.

В порядке апелляционного производства решение не пересматривалось.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 03.08.2010 решение от 26.05.2010 отменено в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении предприниматель поддерживает ранее заявленные требования, просит признать недействующим постановление Главы г. Екатеринбурга от 04.03.2009 № 521 «Об утверждении перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектами малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург» в части включения в перечень объекта - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а, лит.А, общей площадью 47,10 кв.м с назначением использования под конторское, переданное по договору аренды № 50290500 от 01.05.2005 индивидуальному предпринимателю Гехтер Людмиле Александровне.

Заинтересованное лицо требование не признает. В обоснование своей позиции представитель Главы г. Екатеринбурга указывает на то обстоятельство, что заявитель не имеет право на преимущественную приватизацию на спорный объект, поскольку арендатором нарушены сроки внесения арендной платы.

Кроме того, заинтересованное лицо указало, что предпринимателю отказано в приватизации объекта, в том числе по причине несовпадения сведений по площади арендуемого объекта в договоре аренды и свидетельства на право собственности.

При новом рассмотрении суд

### **УСТАНОВИЛ:**

На основании договора аренды объекта муниципального нежилого фонда города Екатеринбурга от 01.05.2005 года №50290500, заключенного между заявителем и Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом, индивидуальный предприниматель Гехтер Л.А. арендует объект муниципального нежилого фонда общей площадью 47,10 кв.м, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а. Целевое назначение переданного в аренду объекта: конторское. Вышеуказанный договор заключен на срок с 01.05.2005 по 31.12.2005. При этом согласно п. 7.1. договора от 01.05.2005 года №50290500 срок его действия продлевается на тех же условиях

на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться данным объектом и при отсутствии возражений сторон.

04.03.2009 Главой города Екатеринбурга принято и 07.03.2009 опубликовано в газете «Вечерний Екатеринбург» постановление № 521 «Об утверждении перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург».

Указанным постановлением утвержден перечень муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург». В данный перечень включен, в том числе: первый этаж нежилого здания, помещения № 17-19,49-50, расположенные по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а, лит.А.

Не согласившись с постановлением Главы города Екатеринбурга от 04.03.2009 № 521 в части включения спорного объекта в перечень муниципального имущества, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Изучив материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд считает, что требование заявителя подлежит удовлетворению, исходя из следующего.

Согласно ст. 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

В соответствии с ч. 1 ст. 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) предусмотрено, что приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления.

Согласно ст. 10 Закона № 178-ФЗ порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и

муниципального имущества определяется органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления соответственно.

В силу ч. 1 ст. 2 Закона № 159-ФЗ в случае, если органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного и муниципального имущества может быть принято органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления указанным координационным или совещательным органам.

Статьей 9 указанного Федерального закона № 159-ФЗ предусмотрено, что субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 Закона № 159-ФЗ, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Закона № 209-ФЗ, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Закон № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии со ст. 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Закон № 209-ФЗ, 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть предоставлено, в том числе при условии, что арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Закона № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Социальная направленность Закона № 159-ФЗ такова, чтобы предоставить субъектам малого и среднего предпринимательства, при соблюдении ими всех прочих условий, адресную государственную помощь в виде предоставления возможности приобрести в собственность часть

муниципального или государственного имущества, находящегося у них в аренде. Предусмотренное законом преимущественное право является своего рода преференцией на участие в приватизации и направлено на выравнивание возможностей хозяйствующих субъектов малого и среднего бизнеса по приобретению (созданию) основных средств производства.

В силу положений Закона № 209-ФЗ федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Во исполнение положений Закона № 209-ФЗ решением Екатеринбургской городской Думы от 17.02.2009 № 12/72 утверждено Положение о порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург» (далее – Положение).

Пунктом 7 Положения (в редакции, действовавшей в момент возникновения спорных отношений) установлено, что в перечень включаются: все отдельно стоящие здания, строения, сооружения, арендуемые субъектами малого и среднего предпринимательства; высвобождаемые отдельно стоящие здания, строения, сооружения, нежилые помещения, предназначенные для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства. В этом же пункте Положения новым предложением указано, что применительно к определенному виду деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства в перечень включаются нежилые помещения, строения, сооружения, используемые для осуществления определенного вида деятельности (9 видов).

Из материалов дела следует, что на основании договора аренды объекта муниципального нежилого фонда города Екатеринбурга от 01.05.2005 года №50290500, индивидуальному предпринимателю Гехтер Л.А. передано помещение, расположенное на первом этаже здания по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а общей площадью 47,10 кв.м с назначением – конторское помещение.

Указанный объект постановлением от 04.03.2009 № 521 включен в Перечень муниципального имущества.

Вместе с тем из обстоятельств дела следует, что, оспаривая указанный нормативный акт главы г. Екатеринбурга, заявитель ссылается на то, что спорный объект, используемый обществом по указанному договору аренды, не

соответствует критериям, указанным в решении Екатеринбургской городской Думы от 17.02.2009 № 12/72, необходимым для включения их в Перечень муниципального имущества, в частности по признаку определенного вида деятельности.

Так из толкования п. 7 Положения (в редакции, действовавшей в момент возникновения спорных отношений) следует, что данным пунктом установлены критерии, являющиеся основанием для включения имущества в перечень. При этом четвертым абзацем указанного пункта определено, что применительно к определенному виду деятельности в перечень включаются нежилые помещения, строения, сооружения, используемые для осуществления тех видов деятельности, которые перечислены в следующих абзацах данного пункта.

Из указанного, по мнению суда, следует, что в перечень имущества должны быть включены объекты, отвечающие критериям, содержащимся во втором и третьем абзацах, при этом имущество должно использоваться при осуществлении тех видов деятельности, которые перечислены далее в п. 7 Положения.

Между тем, из материалов дела следует, что ни к одному виду деятельности, перечисленному в п. 7 Положения, деятельность заявителя не относится, муниципальное имущество передано обществу для использования как конторское помещение.

Таким образом, поскольку спорный объект не подлежал включению в Перечень муниципального имущества, постановление № 521 в обжалуемой части не соответствует п. 7 Положения о порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «Город Екатеринбург», утвержденного решением Екатеринбургской городской Думы от 17.02.2009 № 12/72.

Довод представителя главы г. Екатеринбурга о не нарушении прав заявителя в виду того, что у предпринимателя существует задолженность по пени, вследствие чего, у него отсутствует преимущественное право на приватизацию спорного объекта, судом не принимается, поскольку предметом рассмотрения настоящего дела является нормативно - правовой акт, а не отказ в преимущественном праве на приватизацию.

По мнению суда, оспариваемый нормативно правовой акт нарушает права и законные интересы заявителя, поскольку индивидуальный предприниматель Гехтер Л.А. в силу действующего законодательства имеет право на подачу в установленном порядке заявления о преимущественном праве на приватизацию арендуемого объекта, а включение его в Перечень муниципального имущества препятствует дальнейшей реализации этого права.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170,195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

1. Заявленные требования индивидуального предпринимателя Гехтер Л.А. удовлетворить.

2. Признать постановление главы города Екатеринбурга от 04.03.2009 №521 «Об утверждении Перечня муниципального имущества (зданий, строений, сооружений и нежилых помещений), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектами малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «город Екатеринбург» в части включения в перечень объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160а, лит. А:

помещения № 17-19, 49-50 на первом этаже нежилого здания не соответствующим положениям п.7 Решения Екатеринбургской городской думы от 17.02.2009 года №12/72 (в редакции от 17.02.09) и не действующим в данной части с момента его принятия.

3. В порядке распределения судебных расходов (ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) взыскать с Главы МО «город Екатеринбург» в пользу индивидуального предпринимателя Гехтер Людмилы Александровны 200 (двести) руб. 00 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины, понесенных при подаче заявления.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Гехтер Людмиле Александровне излишне уплаченную государственную пошлину согласно квитанции от 24.03.2010 в размере 1800 руб. 00 коп.

4. Решение по делу вступает в законную силу немедленно после его принятия.

5. Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Кассационная жалоба подается в арбитражный суд кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Федерального арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

**Председательствующий**

**Ю.А. Куричев**

**Судьи**

**И.В. Евдокимов**

**П.Н.Киреев**