



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации
664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, 70,
www.irkutsk.arbitr.ru
тел. 24-12-96, факс 24-15-99

РЕШЕНИЕ

г. Иркутск
«30» декабря 2009 г.

Дело №А19-9895/09-47-16

Резолютивная часть решения объявлена 23.12.2009. Полный текст решения изготовлен 30.12.2009.

Арбитражный суд Иркутской области в составе:
председательствующего Грибещенко Г.Н.,
судей Епифановой О.В., Фаворовой Т.Л.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению
Общества с ограниченной ответственностью «Посуда Центр»
к Комитету по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска, Думе г.Иркутска
о признании нормативного акта недействующим в части,
при участии:
от заявителя – представитель Кашникова Е.В (доверенность от 01.06.2009),
от ответчиков – представитель Корень С.А. (доверенность от 16.09.2009) (КУМИ г.Иркутска),
представитель Гребнева Н.В. (доверенность от 29.05.2009) (Дума г.Иркутска),

установил:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Посуда Центр» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением к Думе г. Иркутска и Комитету по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) г. Иркутска о признании недействующим решения Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим

инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м (номера на поэтажном плане 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 5, 6, 7), кадастровый номер 38:36:000034:0000:25:401:001:020048290:10001), расположенного по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А.

В обоснование требования заявитель пояснил, что он обладает правом преимущественного выкупа в отношении вышеуказанного объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 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». ООО «Посуда Центр» арендует данный объект недвижимости в течение более чем трех лет до дня вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, исполняя при этом свои обязанности арендатора надлежащим образом; площадь арендуемого объекта недвижимости не превышает размеров, установленных ст.1 Закона Иркутской области от 17.12.2008 № 111-оз. Данный объект недвижимости был включен в Прогнозный план приватизации муниципального имущества г.Иркутска на 2008 год, утвержденный решением Думы г.Иркутска от 28.09.2007 № 004-20-410653/7. ООО «Посуда Центр» обратилось в установленном законом порядке в КУМИ г.Иркутска с заявлением от 11.01.2009 о предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого имущества. После получения данного заявления КУМИ г.Иркутска не возвратило его заявителю ООО «Посуда Центр» в установленный п.4 ст.9 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ тридцатидневный срок (с указанием причин отказа). КУМИ г.Иркутска не приняло мер для обеспечения заявителю реализации преимущественного права. Напротив, спустя 2,5 месяца после подачи ООО «Посуда Центр» заявления о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого помещения данное помещение было неправомерно включено в перечень объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Данный перечень был утвержден решением Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9. В связи с изложенным, заявителю было отказано в предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 31. При таких обстоятельствах оспариваемое решение Думы г. Иркутска в части включения арендуемого заявителем помещения в перечень нарушает права заявителя в сфере экономической деятельности, поскольку препятствует выкупу помещения с учетом льгот, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Оспариваемый нормативный акт не соответствует ст.ст.3, 9 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а

также ст.ст. 4, 6 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Принятие оспариваемого решения Думой г.Иркутска в части включения помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 31, литера А в перечень объектов, предназначенных для передачи в аренду, представляет собой злоупотребление правом согласно ст.10 Гражданского кодекса РФ, поскольку осуществлено после вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ и направлено на исключение поименованного помещения из сферы действия данного закона.

Ответчик КУМИ г.Иркутска не согласился с требованием ООО «Посуда Центр», заявил, что включение помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 31, литера А в перечень объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, является правомерным, в связи со следующим:

- после включения помещения по адресу: г.Иркутск, ул. Карла Маркса, 31, литера А в перечень объектов, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, данный объект не может быть выкуплен ООО «Посуда Центр» в порядке преимущественного права, поскольку включенный в указанный перечень объект не может быть отчужден в силу ст.3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Следовательно, такое включение не может быть расценено как нарушение преимущественного права арендатора;
- действующим законодательством не предусмотрена невозможность включения в перечень объектов, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, объектов недвижимости, в отношении которых поступили заявления арендаторов о предоставлении преимущественного права выкупа таких объектов;
- ООО «Посуда Центр» не может считаться арендатором, надлежаще исполнявшим свои обязанности, поскольку им допускались просрочки внесения арендной платы за март 2006 года, июль и сентябрь 2008 года;
- в настоящем случае отсутствовало волеизъявление органа местного самоуправления на отчуждение вышеуказанного объекта недвижимого имущества из муниципальной собственности, поскольку на дату обращения заявителя в 2009 году данный объект не был включен в прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2009 год. ООО «Посуда Центр» не отвечает установленным ст.3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ требованиям, поскольку положениями указанной статьи установлено, что субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на

приобретение имущества только при условии возмездного отчуждения органами местного самоуправления такого имущества.

Дума г.Иркутска также не согласилась с требованием ООО «Посуда Центр», заявив, что оспариваемое решение Думы г.Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 было принято в соответствии с действующим законодательством в рамках полномочий, предоставленных Думе г.Иркутска. Ответчик привел в обоснование своей правовой позиции следующие доводы:

- заявитель не доказал, что оспариваемое решение принято в нарушение норм закона, что оно нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Право заявителя осуществлять свою предпринимательскую деятельность не зависит от включения арендуемого помещения в перечень объектов, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства;
- оспариваемое решение не возлагает на заявителя какие-либо обязанности и не создает препятствий для осуществления им предпринимательской и иной экономической деятельности;
- перечень объектов, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный оспариваемым решением Думы г.Иркутска, сформирован КУМИ г.Иркутска в соответствии с пунктом 2 Положения об оказании имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в виде передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска (утверждено решением Думы г.Иркутска от 22.10.2008 № 004-20-540916/8 в соответствии со ст.18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»). Органы местного самоуправления самостоятельно управляют и распоряжаются имуществом, находящимся в собственности органа местного самоуправления, в соответствии с Конституцией Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, оценив доводы и пояснения сторон, арбитражный суд считает заявление ООО «Посуда Центр» обоснованным и подлежащим удовлетворению.

ООО «Посуда Центр» в порядке главы 23 Арбитражного процессуального кодекса РФ требует признать недействующим решение Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м по адресу:

г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А. Заявитель полагает, что оспариваемое решение Думы г. Иркутска нарушает права заявителя в сфере экономической деятельности, поскольку препятствует выкупу помещения с учетом льгот, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не соответствует ст.ст.3, 9 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а также ст.ст. 4, 6 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В соответствии с п.1 ст. 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.

В силу пп. 4, 5, 6 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса РФ, при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт. При этом арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме. Обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт.

26.03.2009 Думой города Иркутска было принято решение № 004-20-591030/9 «О внесении изменений и дополнений в решение Думы города Иркутска от 27.11.2008 № 004-20-550942/8». Согласно приложению № 3 к данному решению, в перечень объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в числе прочих объектов включен объект муниципальной собственности: нежилое помещение,

назначение – нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, 4а, 7а, 7б, общая площадь 160,7 кв.м, адрес: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, д.31.

В соответствии с п.4.2 ст.18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ государственное и муниципальное имущество, включенное в перечни государственного и муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, не подлежит отчуждению в частную собственность, в том числе в собственность субъектов малого или среднего предпринимательства, арендующих это имущество.

Порядок приватизации государственного и муниципального имущества урегулирован Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Согласно п.5 ст.3 указанного Закона, федеральным законом могут быть установлены особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества.

Такие особенности установлены Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а также Федеральным законом от 22.07.2009 № 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 статьи 4 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), соответствующие следующим условиям:

1) суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном капитале указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов; доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства (от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий; до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек);

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством РФ для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства (согласно постановлению Правительства РФ от 22.07.2008 № 556, предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий год без учета налога на добавленную стоимость установлены для субъектов малого и среднего предпринимательства в следующем размере: микропредприятия - 60 млн. рублей; малые предприятия - 400 млн. рублей; средние предприятия - 1000 млн. рублей).

Согласно п.4 ст.3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, субъектам малого и среднего предпринимательства может быть предоставлено преимущественное право на выкуп арендуемого ими имущества только в том случае, если это 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.

В рамках настоящего заявления ООО «Посуда Центр» оспаривает решение Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А.

Возможность оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, путем утверждения перечней имущества, используемого для предоставления во владение (пользование) на долгосрочной основе, установлена положениями ст.18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Согласно п.4 указанной статьи, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни муниципального имущества, которое

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. В данные перечни включается имущество, свободное от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

Следовательно, законодатель определил, что в перечни муниципального имущества, которое 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, не может быть включено имущество, в отношении которого имеются любые права третьих лиц, причем из числа таких прав исключены имущественные права субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно определению, сформулированному в современной юридической и экономической науке, имущественными правами признаются юридически закрепленные права юридических и физических лиц владеть, распоряжаться и пользоваться определенными имущественными ценностями, правовая фиксация принадлежности имущественной ценности конкретному лицу.

В Гражданском кодексе РФ не содержится легального определения понятия «имущественное право». Тем не менее, положениями статьи 128 Гражданского кодекса РФ имущественные права отнесены к объектам гражданских прав наряду с вещами (включая деньги и ценные бумаги), иным имуществом.

Согласно п.1 ст.129 Гражданского кодекса РФ объекты гражданских прав находятся в гражданском обороте, то есть могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Следовательно, имущественные права, будучи объектами гражданских прав в силу ст.128 Гражданского кодекса РФ, также являются оборотоспособными и могут отчуждаться.

Между тем, действующим законодательством не предусмотрена возможность отчуждения и передачи иным лицам предоставленного субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественного права выкупа арендуемых ими объектов государственной и муниципальной собственности. Напротив, положениями п.7 ст.4 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ установлено, что уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

Исходя из толкования изложенных правовых норм суд приходит к выводу, что предоставленное субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на выкуп арендуемых ими помещений не может быть отнесено к имущественным правам субъектов малого и среднего предпринимательства, а предусмотрено как самостоятельное право, подлежащее защите. Следовательно, указанное преимущественное право должно быть отнесено к правам третьих лиц, при наличии которых соответствующие объекты не подлежат включению в перечень.

Таким образом, не допускается включение в перечни государственного и муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, объектов недвижимого имущества, если на дату составления указанных перечней объекты недвижимого имущества не свободны от прав третьих лиц (в том числе, если отношении этих объектов субъектами малого и среднего предпринимательства заявлено о реализации преимущественного права на выкуп арендуемых объектов).

Иное толкование положений п.4 ст.18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» в совокупности с положениями статьи 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ противоречило бы общим началам и смыслу данных законов, направленных на предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства государственной поддержки (в том числе путем предоставления преимущественного права на выкуп арендуемых помещений), поскольку означало бы безусловное право уполномоченного органа после получения от субъекта малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права включить любое арендуемое таким субъектом помещение в соответствующий перечень, исключив тем самым возможность реализации преимущественного права на выкуп. При таких обстоятельствах реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на выкуп арендуемого помещения становится невозможной, что не может быть признано соответствующим волеизъявлению законодателя, предоставившего субъектам малого и среднего предпринимательства указанную меру государственной поддержки.

Согласно правовой позиции Высшего арбитражного суда РФ (информационное письмо от 05.11.2009 № 134), суд может признать наличие у арендатора преимущественного права на приобретение арендуемого им объекта недвижимости и в том случае, если после опубликования ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены 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).

Следовательно, оспариваемое в рамках настоящего дела решение Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А не соответствует пункту 4 статьи 18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», поскольку в перечень включено помещение, не свободное от прав третьих лиц. В отношении поименованного помещения имеется заявление ООО «Посуда Центр» о реализации преимущественного права арендатора на выкуп помещения от 11.01.2009 (поданное в КУМИ г.Иркутска до включения арендуемого объекта в перечень).

Судом исследованы и найдены несостоятельными доводы КУМИ г.Иркутска о том, что права и законные интересы ООО «Посуда Центр» не нарушены ввиду отсутствия у заявителя преимущественного права на выкуп арендуемого нежилого помещения общей площадью 160,7 кв.м по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А.

Как усматривается из материалов дела, ООО «Посуда Центр» является арендатором муниципального нежилого помещения, расположенного на 1-м этаже 3-хэтажного кирпичного нежилого здания по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, д.31, литера А, площадью 160,7 кв.м (договор аренды нежилого помещения № 6562 от 04.10.2005, заключен с КУМИ г. Иркутска сроком с 01.10.2005 по 30.09.2011). Ранее ООО «Посуда Центр» владело указанным помещением на основании договора аренды № 6562 от 07.12.2004.

Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 № 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» (вступил в силу с 05.08.2008 за исключением частей 2, 3 и 4 статьи 9, которые вступили в силу с 01.01.2009, согласно п.2 ст.10 Закона) субъектам малого и среднего предпринимательства предоставлены меры государственной поддержки.

Положениями статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъектам 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)) предоставлено преимущественное право на приобретение арендуемого ими имущества при возмездном отчуждении его из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности. Преимущественное право 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», предоставляется субъектам малого и среднего предпринимательства при наличии в совокупности следующих условий (в редакции ст.3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, действовавшей на дату принятия оспариваемого решения):

- 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.

Приведенный перечень условий, при наличии которых арендатору предоставляется преимущественное право на приобретение арендуемого им объекта недвижимости, является исчерпывающим.

Из представленных заявителем в материалы дела документов (отчет о прибылях и убытках за 2008 год, бухгалтерский баланс на 31.12.2008, сведения о среднесписочной численности работников за 2008 год), а также из его учредительных документов следует, что ООО «Посуда Центр» соответствует указанным в ст. 4 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ условиям,

позволяющим отнести его к субъектам малого предпринимательства. Ответчики не оспаривают обоснованности отнесения ООО «Посуда Центр» к субъектам малого предпринимательства.

Согласно имеющимся в деле договорам аренды, а также пояснениям сторон, арендуемое имущество (помещение по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса,31) находится в аренде у ООО «Посуда Центр» непрерывно в течение трех и более лет до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2009 № 159-ФЗ в соответствии с договорами аренды от 07.12.2004, от 04.10.2005.

Площадь арендуемого помещения не превышает предельного значения площади арендуемого имущества, установленного в размере 350 кв.м. согласно Закону Иркутской области от 17.12.2008 №111-оз «Об особенностях реализации преимущественного права субъектом малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Иркутской области или в муниципальной собственности муниципальных образований Иркутской области».

На дату подачи ООО «Посуда Центр» заявления от 11.01.2009 о реализации преимущественного права выкупа арендуемое им помещение не входило в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, не подлежащих выкупу.

ООО «Посуда Центр» надлежащим образом исполняет обязанности по оплате арендованного имущества. Судом исследован и признан необоснованным довод КУМИ г.Иркутска о том, что ООО «Посуда Центр» не может считаться арендатором, надлежаще исполнявшим свои обязанности, поскольку им допускались просрочки внесения арендной платы за март 2006 года, июль и сентябрь 2008 года. Из содержания представленного в дело акта сверки взаиморасчетов между ООО «Посуда Центр» и КУМИ г.Иркутска за период с 05.08.2005-31.12.2008 следует, что допущенные арендатором просрочки платежа (на 17 дней в марте 2006 года, на 1 день в июле 2008 года) носят незначительный характер. Доказательства взыскания с ООО «Посуда Центр» арендных платежей и пени в принудительном порядке, а также доказательства иных нарушений арендатором условий договора в материалах дела отсутствуют. На момент обращения с заявлением о преимущественном выкупе, а также на дату обращения в суд с настоящим заявлением задолженности по арендной плате не имеется. Согласно положениям п.2 ст.3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в действующей в настоящее время редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 149-ФЗ) арендатор считается надлежаще выполнявшим свои обязанности, если 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 (т.е. при

направлении субъектом малого или среднего предпринимательства в уполномоченный орган заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по своей инициативе) - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В силу пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 данного Федерального 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 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и 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.

В целях реализации преимущественного права ООО «Посуда Центр» 11.01.2009 подало в КУМИ г.Иркутска заявление об использовании преимущественного права выкупа субъектом малого предпринимательства арендуемого объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 31, с приложением необходимых документов, подтверждающих соответствие ООО «Посуда Центр» требованиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

На момент обращения с заявлением о реализации преимущественного права заявитель обладал всеми признаками, свидетельствующими о возникновении у него преимущественного права на выкуп помещения.

Положениями пп.3, 4 ст.9 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ установлено, что при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны 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 оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества. 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.

Из материалов дела следует, что 11.02.2009 КУМИ г.Иркутска направило ООО «Посуда Центр» письмо № 505-70-1251/5, которым сообщило, что для рассмотрения вопроса о возможности реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ООО «Посуда Центр» помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 31, литера А, общей площадью 160,7 кв.м, заявителю необходимо подать в Комитет заявление о соответствии ООО «Посуда Центр» условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным ст.4 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и о подтверждении реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, с приложением необходимого пакета документов.

16.02.2009 ООО «Посуда Центр» представило в КУМИ г.Иркутска документы, указанные последним в письме от 11.02.2009 № 505-70-1251/5.

02.04.2009 КУМИ г.Иркутска направило ООО «Посуда Центр» письмо №505-70-3217/9, которым сообщило о невозможности предоставления заявителю преимущественного права выкупа арендуемого помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 31, в связи с тем, что данное помещение решением Думы г.Иркутска от 27.03.2009 №004-20-91030/9 было включено в Перечень объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, ООО «Посуда Центр», которое, как установлено судом, в соответствии с положениями ФЗ от 22.07.2009 № 159-ФЗ, ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ обладает преимущественным правом на выкуп арендуемого им помещения по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, 131, оказалось лишено возможности реализовать указанное преимущественное право, поскольку арендуемое им помещение включено в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, что влечет невозможность выкупа данного помещения в силу п.4.2 ст.18 ФЗ от 24.07.2009 № 209-ФЗ.

На дату включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м по адресу:

г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А, указанный объект не был свободен от прав третьих лиц, поскольку в отношении него было заявлено о реализации преимущественного права ООО «Посуда Центр» на выкуп данного помещения. Следовательно, решение Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в указанный перечень арендуемого ООО «Посуда Центр» поименованного выше помещения принято в нарушение требований пункта 4 статьи 18 ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Судом исследован и найден необоснованным довод КУМИ г.Иркутска об отсутствии волеизъявления органа местного самоуправления на отчуждение данного объекта недвижимого имущества из муниципальной собственности, с учетом того, что на дату обращения заявителя в 2009 году данный объект не был включен в прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2009 год. Действительно, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2009 № 159-ФЗ до 1 января 2009 года реализация права на приобретение была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Заявление субъекта малого или среднего предпринимательства о намерении приобрести в собственность арендуемое им недвижимое имущество по рыночной стоимости, поданное до указанной даты, не является основанием для включения данного имущества в план приватизации, а также совершения иных действий по его отчуждению в порядке, предусмотренном Законом. Тем не менее, в соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ от 22.07.2009 № 159-ФЗ, вступившей в силу с 1 января 2009 года, субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, 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 Закона). Заявление ООО «Посуда Центр» направлено в КУМИ г.Иркутска 11 января 2009 года. Следовательно, при получении данного заявления КУМИ г.Иркутска было обязано совершить действия, предусмотренные положениями пп. 3, 4 ст.9 ФЗ от 22.07.2009 № 159-ФЗ.

Исходя из изложенного, оценив представленные в дело доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (п.1 ст.71 Арбитражного процессуального кодекса РФ), суд приходит к выводу, что материалами дела подтвержден

факт несоответствия оспариваемого в рамках настоящего заявления нормативного правового акта (в части включения в перечень арендуемого заявителем помещения) закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а именно - пункту 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Оспариваемый акт в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, нежилого помещения по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А, нарушает права и законные интересы ООО «Посуда Центр» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку лишает заявителя предоставленной положениями ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ меры государственной поддержки в виде преимущественного права на выкуп арендуемого помещения.

Следовательно, у суда имеются правовые основания для признания недействующим решения Думы г. Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 в части включения в перечень объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска, предназначенного для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, объекта недвижимости, общей площадью 160,7 кв.м (номера на поэтажном плане 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 5, 6, 7), кадастровый номер 38:36:000034:0000:25:401:001:020048290:10001), расположенного по адресу: г.Иркутск, ул. К.Маркса, 31, литера А, и заявление ООО «Посуда Центр» подлежит удовлетворению с отнесением расходов по уплате государственной пошлины на ответчиков по правилам ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ и взысканием их в равных частях в пользу заявителя. При этом суд считает необходимым отметить, что положениями пп.1 п.1 ст.337 Налогового кодекса РФ предусмотрено освобождение органов местного самоуправления - ответчиков от уплаты государственной пошлины в бюджет. Тем не менее, законодательством не предусмотрено освобождение органов местного самоуправления от возмещения судебных расходов другой стороне по делу в случае, если решение принято не в пользу органов местного самоуправления. Напротив, в части 1 ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ гарантируется возмещение всех понесенных судебных расходов в пользу выигравшей дело стороны, независимо от того, является ли проигравшей стороной орган местного самоуправления.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 65, 110, 191-195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Заявленное требование удовлетворить.

Признать недействующим решение Думы города Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 «О внесении изменений и дополнений в решение Думы города Иркутска от 27.11.2008 № 004-20-550942/8» в части включения в Приложение № 3 к решению Думы города Иркутска от 27.03.2009 № 004-20-591030/9 (Перечень объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства) объекта недвижимости по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Маркса, д.31: нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане – 1-7, 4а, 7а, 7б, как несоответствующее пункту 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Посуда Центр» расходы по уплате государственной пошлины в размере 1000 руб.

Взыскать с Думы г.Иркутска в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Посуда Центр» расходы по уплате государственной пошлины в размере 1000 руб.

Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в течение месяца со дня его принятия.

Председательствующий

Грибещенко Г.Н.

Судья

Епифанова О.В.

Судья

Фаворова Т.Л.

