



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
26 августа 2011 года

Дело №А60-15565/2011

Резолютивная часть решения объявлена 19 августа 2011 года
Полный текст решения изготовлен 26 августа 2011 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе председательствующего И.В. Евдокимова, судей Е.Г. Италмасовой, Н.Г. Филипповой при ведении протокола судебного секретарем А.С. Рубцовой рассмотрел в судебном заседании дело

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральская недвижимость-СВ» (далее – Заявитель)

к Главе Администрации г. Екатеринбурга (далее – Ответчик)

о признании нормативного правового акта недействующим в части при участии в судебном заседании

от Заявителя: А.И. Сергеева, доверенность от 24.03.11

от Ответчика: Е.В. Давыдова, доверенность от 12.07.11

От сторон поступили ходатайства о приобщении к делу отзыва и копий документов. Ходатайства удовлетворены.

Заявитель просит признать недействующим постановление Ответчика от 04.03.09 № 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», в части включения в Перечень отдельно стоящего здания общей площадью 103 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шефская, 20 литер «Т» (далее – Объект-1) и нежилого помещения площадью 91,1 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, 25, литер «А» (далее – Объект-2).

Ответчик заявленные требования не признал, представил отзыв.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Ответчиком 04.03.09 принято 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». Данное постановление опубликовано в газете «Вечерний Екатеринбург» № 48 от 17.03.09.

В утвержденный указанным постановлением перечень муниципального имущества включены указанные выше объекты, арендуемые Заявителем.

Факт нахождения объектов в муниципальной собственности сторонами не оспаривается.

Как следует из материалов дела, Объект-1 является зданием и арендуется Заявителем на основании договора от 13.11.97 № 62530002 как торговое и складское.

Объект-2 арендуется Заявителем на основании договора от 01.07.02 № 6800000. Согласно договору аренды помещение является встроенным в жилом доме и используется для салона красоты.

17.02.09 и позже, 16.10.09, 15.10.10 Заявитель обращался в орган местного самоуправления (Ответчику) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.08 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ) с заявлением о реализации преимущественного права приобретения арендуемых объектов в собственность (приватизации).

Однако Заявителю было отказано по мотиву включения объектов в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства - ст. 18 Федерального закона от 24.07.07 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 209)

Из содержания ст. 18 ФЗ № 209 следует, что критерием для включения в соответствующие перечни имущества является намерение использовать его в целях имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

При этом суд отмечает, что в материалах дела отсутствуют сведения о том, каким способом, помимо заключенного договора аренды, орган местного самоуправления предполагает использование объектов в целях имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в период до 31.12.12.

Как следует из объяснений представителей, с момента включения объектов в спорный Перечень, каких-либо изменений условий аренды с точки зрения экономической поддержки хозяйствующего субъекта не произошло.

Поскольку обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для включения объектов в Перечень возлагается на Ответчика, а таких доказательств не представлено, оспариваемые положения нормативного правового акта (то есть включение в перечень объектов 1 и 2) не соответствует критериям, установленным ст. 18 Федерального закона от 24.07.07 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Кроме того, включение объектов в Перечень является незаконным также по следующим основаниям.

В силу п.п. 5 п. 1 ст. 26 Устава муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденного решением Екатеринбургской городской Думы от 30.06.05 № 8/1, определение порядка управления и распоряжения имуществом относится к исключительной компетенции Екатеринбургской городской Думы.

Таким образом, перечень имущества, утвержденный постановлением Главы города Екатеринбурга от 04.03.09 № 521, должен соответствовать решению Екатеринбургской городской Думы от 17.02.09 № 12/72 (далее – Решение Думы), и в данный перечень могло быть включено имущество, соответствующее критериям, установленным этим нормативным актом.

Как отмечено выше, Объект -2 является встроенным помещением и используется для размещения салона красоты.

Согласно п.7 указанного Решения Думы, в редакции (17.02.09), действовавшей на момент обращения Заявителя в орган местного самоуправления с заявлением о приватизации (17.02.09) встроенные помещения, и помещения, используемые под салоны красоты, не подлежали включению в перечень.

Кроме того, включению в перечень подлежали «высвобождаемые» нежилые помещения.

Однако доказательств того, что занимаемое Заявителем помещение (Объект-2) на момент обращения высвобождалось, суду не представлено.

Относительно Объекта-1, суд отмечает, что по критерию вида деятельности субъекта малого предпринимательства (арендатора-Заявителя) указанный объект также не подлежит включению в перечень, поскольку Ответчиком не доказан факт осуществления Заявителем торговой и складской деятельности.

При этом, в Решении Думы сказано не о торговой деятельности вообще, а конкретно о розничной торговле продуктами питания, хозяйственными товарами, книгами, канцелярскими товарами и комиссионной торговле (п.п.1 п.7 решения Думы), а также не о складской деятельности вообще, а о размещении складов продовольственных и фармацевтических товаров (п.п.7 п.7 Решения Думы).

Суд не принимает ссылку Ответчика по данному вопросу на договор аренды, поскольку в нем указано целевое использование помещения (торговое, складское), а не вид деятельности субъекта малого предпринимательства, о чем говорится в Решении Думы.

Суд полагает, что деление недвижимого имущества по видам предпринимательской деятельности не может рассматриваться в качестве самостоятельного критерия, а применяется исключительно в совокупности с одним из двух вышеуказанных критериев (отдельно стоящие здания, строения и высвобождаемые).

Суд также отмечает, что Заявитель впервые обратился с заявлением о признании за ним преимущественного права на выкуп до утверждения и опубликования Перечня.

При таких обстоятельствах включение данного имущества в Перечень подлежит оценке как совершение органами местного самоуправления действий, имеющих своей целью исключительно воспрепятствование реализации предпринимателем как субъектом малого предпринимательства права на приобретение арендуемого имущества.

В данном случае действия по включению спорного имущества в Перечень не отвечают целям и задачам ФЗ № 159, одной из которых является оказание адресной государственной помощи субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них преференций на участие в приватизации арендуемых объектов недвижимости.

Указанный подход соответствует правовой позиции, изложенной в пункте 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.09 № 134, согласно которому суд может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если после опубликования закона органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение.

Кроме того, пунктом 8 Решения Думы предусмотрено проведение Комитетом анализа сведений об объектах, находящихся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», с целью определения возможности и необходимости передачи объектов во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, а также возможности их использования субъектами малого и среднего предпринимательства.

Однако Ответчиком не представлено доказательств проведения указанного анализа, в том числе в отношении спорных объектов.

При этом суд отмечает, что пунктом 4 Решения Думы предусмотрена возможность внесения постановлением Главы Екатеринбурга изменений в перечень (включение и исключение объектов).

Поскольку постановление Главы города Екатеринбурга от 04.03.09 № 521 не соответствует в оспариваемой части требованиям решения Екатеринбургской городской Думы от 17.02.09 № 12/72, включение спорных объектов в перечень муниципального имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего

предпринимательства в муниципальном образовании «город Екатеринбург», является незаконным.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, признается способом защиты гражданских прав.

Незаконным включением в указанный перечень арендуемого недвижимого имущества нарушается установленное федеральным законом право Заявителя на приобретение этого имущества в собственность.

При таких обстоятельствах, требования Заявителя подлежат удовлетворению.

В силу ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в порядке распределения судебных расходов с Ответчика подлежат взысканию в пользу Заявителя расходы по государственной пошлине в сумме 2000 (две тысячи) рублей.

Руководствуясь ст. 110, 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Признать недействующим постановление Главы города Екатеринбурга от 04.03.09 № 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», в части включения в Перечень отдельно стоящего здания общей площадью 103 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шефская, 20, литер «Т» и нежилого помещения площадью 91,1 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, 25, литер «А», как не соответствующее Федеральному закону от 24.07.07 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и решению Екатеринбургской городской Думы от 17.02.09 № 12/72.

В порядке распределения судебных расходов взыскать с Администрации г. Екатеринбурга в пользу общества с ограниченной ответственностью «Уральская недвижимость – СВ» 2000 (две тысячи) рублей в возмещение расходов по уплате государственной пошлины (платежное поручение от 22.04.11 № 325).

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

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

И.В. Евдокимов

Судьи

Н.Г. Филиппова

Е.Г. Италмасова