



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1283/12

Москва

25 сентября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Залукаевой О.А. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ярославской области от 19.04.2011 по делу № А82-9374/2010-18, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 28.07.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.10.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – индивидуального предпринимателя Залукаевой О.А. – Дубова К.Ю.;

от администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области – Гутерман О.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Залукаева О.А. (далее – предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконными действий администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области (далее – администрация), выраженных в письме от 15.10.2010 № 1266-26, об отказе в реализации преимущественного права на приобретение муниципального имущества – нежилого помещения общей площадью 36 кв. метров, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, пр. Ленина, д. 184, арендуемого по договору аренды от 01.08.2003 № 2838, и об обязанности реализовать за предпринимателем преимущественное право на приобретение указанного муниципального имущества.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 19.04.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 28.07.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 25.10.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов

предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзыве на заявление администрация просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между федеральным государственным унитарным предприятием «Рыбинский завод приборостроения» (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) при участии и по согласованию с Департаментом по управлению государственным имуществом администрации Ярославской области (являвшимся территориальным органом Министерства имущественных отношений Российской Федерации и уполномоченным органом собственника федерального имущества) заключен договор аренды от 28.04.2003 № 201ф, согласно которому предпринимателю в аренду по акту приема-передачи (приложение № 1 к этому договору) было предоставлено для использования под оказание медицинских услуг нежилое помещение площадью 36 кв. метров, находящееся на первом этаже здания Дворца культуры «Радуга», расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, пр. Ленина, д. 184, отмеченное на поэтажном плане этого здания (далее – нежилое помещение, спорное помещение).

Этот договор фактически действовал менее года и не потребовал государственной регистрации, так как после его заключения Департаментом по управлению государственным имуществом администрации Ярославской области было издано распоряжение от 10.06.2003 № 487 о принятии предложения администрации Рыбинского

муниципального округа о передаче объекта социально-культурного назначения – Дворца культуры «Радуга» в муниципальную собственность.

Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора.

Учитывая названные обстоятельства, а также то, что по упомянутому договору аренды предпринимателю в аренду было передано определенное нежилое помещение в здании Дворца культуры «Радуга», между уполномоченным органом муниципального образования – Департаментом недвижимости администрации Рыбинского муниципального округа (арендодателем; далее – департамент) и предпринимателем (арендатором) был заключен договор аренды от 01.08.2003 № 2838 того же нежилого помещения, которое из пользования арендатора не выбывало.

Договор от 01.08.2003 № 2838 заключался на срок по 30.04.2004 и не требовал государственной регистрации. В пункте 7.3 договора содержалось условие, согласно которому, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока его действия, при отсутствии возражений со стороны арендодателя договор считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок. Согласно пункту 1.1 договора к нему прилагался план помещения. На основании пункта 1.3 договора передача имущества была произведена по подписанному сторонами акту от 01.08.2003 приема-передачи помещения, и в этом пункте договора указывалось на то, что при его переоформлении на новый срок акт приема-передачи не составляется.

Заключив договор от 01.08.2003 № 2838, департамент, уполномоченный на распоряжение муниципальным имуществом, выразил волю муниципального образования на передачу предпринимателю в аренду ранее арендуемого спорного помещения в здании Дворца культуры

«Радуга», которое было передано из федеральной в муниципальную собственность.

Выводы судов о том, что договор аренды от 01.08.2003 № 2838 является ничтожной сделкой в связи с тем, что только 13.08.2003 по акту приема-передачи от 13.08.2003 указанное здание передано с баланса федерального предприятия в муниципальную собственность, не могли служить основанием для признания этого договора ничтожной сделкой, поскольку до передачи здания в муниципальную собственность предприниматель использовал предоставленное ему нежилое помещение по заключенному договору аренды, который подлежал переоформлению с уполномоченным органом муниципального образования. Так как департамент переоформил договорные арендные отношения с предпринимателем, подписав договор аренды от 01.08.2003 № 2838, этот договор считается действующим со дня передачи здания в муниципальную собственность.

Поскольку правомочным органом собственника федерального имущества было принято решение о передаче здания Дворца культуры «Радуга» в муниципальную собственность в порядке разграничения прав на это имущество, то последующие зависящие от органов муниципального образования действия, касающиеся оформления права муниципальной собственности на переданный объект, не являются обстоятельствами, лишающими предпринимателя, относящегося к субъектам малого и среднего предпринимательства, предоставленного Федеральным законом от 22.07.2008 № 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 22.07.2008 № 159-ФЗ) преимущественного права на приобретение муниципального имущества,

арендуемого по договору, заключенному с уполномоченным органом муниципального образования.

Как следует из материалов дела, договор от 01.08.2003 № 2838 фактически сторонами исполнялся, и арендатор не имел задолженности по оплате арендных платежей по договору.

Оспариваемый отказ администрации в реализации предпринимателем преимущественного права на приобретение спорного помещения, данный в письме от 15.10.2010 № 1266-26, был мотивирован отсутствием между сторонами договорных арендных отношений со ссылкой на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Ярославской области от 27.04.2010 по делу № А82-12915/2009-45, которым последний подписанный между сторонами договор аренды от 01.05.2004 № 2838 оценен как незаключенный.

При рассмотрении отказа администрации в реализации предпринимателем преимущественного права на приобретение арендуемого имущества судами не было учтено то, что, если последний подписанный сторонами договор аренды от 01.05.2004 № 2838 является незаключенным, то ранее заключенный между этими сторонами договор аренды того же помещения от 01.08.2003 № 2838, содержащий условие о его действии на неопределенный срок, не может быть признан прекратившим свое действие при отсутствии возражений арендодателя, заявленных в установленном законом порядке.

Так как действительная воля арендодателя была направлена на сохранение договорных арендных отношений с предпринимателем, который по заключенному договору аренды от 01.08.2003 № 2838 пользовался конкретно определенным нежилым помещением более двух лет до даты вступления в силу (05.08.2008) Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и отвечает требованиям, предусмотренным статьей 3 этого Закона, заявленные предпринимателем требования подлежали удовлетворению в соответствии с частью 3 статьи 9 названного

Закона, в которой определены порядок и сроки заключения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права и подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявленные предпринимателем требования о признании незаконными действий администрации, выраженных в письме от 15.10.2010 № 1266-26, об отказе предпринимателю в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого спорного помещения и обязанности администрации заключить с предпринимателем договор купли-продажи указанного помещения в установленном порядке и сроки подлежат удовлетворению.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ярославской области от 19.04.2011 по делу № А82-9374/2010-18, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 28.07.2011 и постановление Федерального

арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.10.2011 по тому же делу отменить.

Признать незаконными действия администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области, выраженные в письме от 15.10.2010 № 1266-26, об отказе индивидуальному предпринимателю Залукаевой О.А. в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения общей площадью 36 кв. метров, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, пр. Ленина, д. 184.

Обязать администрацию городского округа город Рыбинск Ярославской области заключить с индивидуальным предпринимателем Залукаевой О.А. договор купли-продажи указанного помещения в установленном порядке и сроки.

Председательствующий

А.А.Иванов