



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

14 сентября 2011 года

Дело № А41-23306/11

Резолютивная часть решения объявлена 07 сентября 2011 года.

Полный текст решения изготовлен 14 сентября 2011 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ю. А. Фаньян, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания К. В. Муратовым, рассмотрев в судебном заседании дело заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» (ИНН 5013042568, ОГРН 1025001634371) к Комитету по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский
третье лицо – Администрация городского округа Жуковский Московской области
о признании незаконным отказа в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества
при участии в судебном заседании:
от заявителя – Юлохин С. Н. (дов. от 14.06.2011 г.),
от заинтересованного лица – Ледовская Ю. С. (дов. № 285 от 22.03.2011 г.),
от третьего лица – не явился, извещен надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Комитету по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский при участии третьего лица – Администрации

городского округа Жуковский Московской области о признании отказа Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский, изложенного в письме исх. № 465 от 02.06.2011 года, в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемых Обществом с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» муниципальных нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, пом. 78, ком. 1, 3, 10, 11, незаконным.

Отвод суду и секретарю судебного заседания не заявлен.

Суд в соответствии с ч. 5 ст. 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации счел необходимым рассмотрение дела начать заново.

Представитель третьего лица в заседание не явился, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания извещен, представил отзыв на иск, согласно которому просил рассмотреть дело в свое отсутствие, принятие решения оставил на усмотрение суда.

Представитель заявителя представил на обозрение суда оригиналы документов, в копиях приобщил в материалы дела, изложил свою позицию, настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Суд в порядке ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с согласия сторон счел необходимым завершить предварительное заседание и перейти на стадию судебного разбирательства.

Представитель заинтересованного лица изложил свои доводы, согласно которым оставил принятие решения на усмотрение суда.

Представитель заявителя настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, и заслушав доводы и объяснения представителей сторон, арбитражный суд установил следующее:

23 мая 2005 года между Комитетом имущественных отношений г. Жуковского (арендодатель) и заявителем (арендатор) был заключен договор

аренды № 1927.-К, согласно которому арендодатель передал, а арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное в жилом доме по адресу: г. Жуковский, ул. Жуковского, д. № 5, кв. 78, общей площадью 32,4 кв. м. (1 этаж, помещения № 1, 3, 9, 10, согласно техническому паспорту ГУП МО «МОБТИ» от 10.03.2005 г.).

Между сторонами также были заключены дополнительные соглашения от 25.09.2006 г., 24.09.2007 г., 23.09.2008 г., 31.12.2008 г., 22.09.2009 г., 22.09.2010 г. к указанному договору.

При этом, как пояснил заявитель, задолженности по договору аренды № 1927.-К ООО «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» не имеет, доказательств обратного не представлено.

Как указал заявитель, ООО «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» в соответствии со ст. 4 Федерального закона № 209-ФЗ от 24.07.2007 г. является субъектом малого предпринимательства, категория субъекта – микропредприятие, с выручкой от реализации товаров (работ, услуг) за 2010 год в размере 1 202 000 руб., средней численностью работников за 2010 год – 6 человек.

Согласно заявлению от 16.05.2011 г. заявитель обратился к Главе городского округа Жуковский с намерением реализовать преимущественное право на приобретение арендуемых муниципальных нежилых помещений по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, пом. 78, ком. 1, 3, 10, 11.

Письмом № 465 от 02.06.2011 г. Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский отказал заявителю в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества, указав на то, что арендуемые муниципальные нежилые помещения на дату вступления Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ (05 августа 2008 г.) являлось объектом жилищных прав – жилыми помещениями, а именно жилыми комнатами № № 1, 3, 9, 10 квартиры № 78 по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского,

дом 5; до 23.06.2008 г., момента утверждения Территориальным Управлением Росимущества по Московской области акта приема-передачи имущества, находящегося в федеральной собственности, в собственность муниципального образования «Городской округ Жуковский» Московской области, являлось объектом федеральной собственности.

Исходя из вышеизложенного, а также в связи с тем, что Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственного и муниципального жилищного фонда, и не регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из федеральной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский не усмотрел оснований для реализации субъектом малого предпринимательства – Обществом с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального недвижимого имущества.

Заявитель полагает, что данный отказ Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский является незаконным и противоречит фактическим обстоятельствам, в связи с чем, ООО «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» обратилось в суд с настоящим заявлением.

В своем отзыве Администрация городского округа Жуковский Московской области указало, что имущество было передано в собственность муниципального образования городской округ Жуковский из федеральной собственности как объект жилищного фонда, постановлением главы города Жуковского № 1868 от 31.12.2008 г. указанные жилые помещения были переведены в нежилые, в связи с чем, установленный Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ срок для реализации преимущественного права приобретения арендуемого муниципального имущества не наступил.

Вместе с тем, как отмечалось выше, согласно условиям пункта 1.1. договора аренды № 1927.-К от 23.05.2005 г. арендодатель передал, а арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное в жилом доме по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, кв. 78, общей площадью 32,4 кв.м. (1 этаж, помещения № 1, 3, 9, 10, согласно технического паспорта ГУП МО «МОБТИ» от 10.03.2005 г.).

В соответствии с подпунктом 3.1.1. пункта 3.1. договора аренды № 1927.-К арендуемые помещения использовались для оказания туристическо-экскурсионных услуг.

Согласно техническому паспорту ГУП МО «МОБТИ» от 10.03.2005 г. арендуемые помещения являются нежилыми, инвентарный номер № 16-212.

Согласно данным экспликации технического паспорта арендуемые помещения состоят из следующих помещений: № 1 – кабинет, общей площадью 13,5 кв.м.; № 3 – кабинет, общей площадью 11,4 кв.м.; № 9 – коридор, общей площадью 6,8 кв.м.; № 10 – шкаф, общей площадью 0,7 кв.м., итого 32,4 кв.м.

В соответствии с кадастровым паспортом помещения от 09.07.2010 г., выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», комната № 9 была перенумерована в комнату № 11.

Указанные документы подтверждают, что арендуемое помещение по своему статусу являлось нежилым.

На основании решения Совета депутатов города Жуковского Московской области № 18/СД от 25.04.2001 г. «О включении в состав муниципальной собственности объектов жилищного фонда и коммунально-бытового назначения» и акта № 05 приемки-передачи основных средств от 28.09.2001 г. жилой дом № 5 по улице Жуковского был передан в муниципальную собственность.

Жилой дом № 5 был исключен из балансового учета ФГУП «ЦАГИ» и передан в оперативное управление Муниципальному учреждению «Служба заказчика» на основании постановления главы города Жуковского № 740 от

04.07.2001 г. «О передаче в оперативное управление МУ «Служба заказчика» объектов жилищного фонда и коммунально-бытового назначения».

Финансирование, содержание и ремонт жилого фонда, в том числе и нежилых помещений, расположенных в жилых домах, с 2001 года осуществлялось за счет средств бюджета города Жуковского.

После передачи жилого дома № 5 по улице Жуковского в муниципальную собственность между Комитетом по управлению имуществом г. Жуковского и ООО «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» 25.12.2001 г. был заключен договор аренды № 457.-К.

Согласно условиям пункта 1.1. договора аренды № 457.-К от 25.12.2001 г. арендодатель передал, а арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. № 5, кв.78, общей площадью 32 кв.м.

Передаваемое в аренду нежилое помещение, согласно условиям пункта 1.2. договора аренды № 457.-К от 25.12.2001 г., являлось муниципальной собственностью.

В последующем на эти нежилые помещения между Комитетом по управлению имуществом г. Жуковского и ООО «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» были заключены договор аренды № 826.-К от 21.11.2002 г., договор аренды № 1228.-К от 29.09.2003 г., договор аренды № 1614.-К от 22.09.2004 г.

В соответствии с подпунктом 3.1.1. пункта 3.1. указанных договоров арендуемые помещения использовались исключительно для оказания туристическо-экскурсионных или экскурсионных услуг.

Указанные обстоятельства подтверждают тот факт, что нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, пом. 78, ком. 1, 3, 10, 11, являются муниципальной собственностью; Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский с 2001 года распоряжался и распоряжается указанными нежилыми помещениями, как своей собственностью.

Права истца на реализацию преимущественного право на приобретение арендуемых муниципальных нежилых помещений по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, пом. 78, ком.1, 3, 10, 11, не должны быть поставлены в зависимость от несогласованных действий органов местного самоуправления и органов федеральной власти.

В порядке ч. 1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием (п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС № N 8 от 01.07.1996 г. "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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 при возмездном отчуждении арендуемого имущества из 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 реализовано при условии, что:

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

2) 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, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

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.

В соответствии с п. 2 ст. 9 Закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего 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.

Согласно п. 3 ст. 9 Закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ 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.

Как следует из подпункта 1 ст. 3 Закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ условием реализации преимущественного права является нахождение арендуемого имущества во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу

настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными (ч. 2 ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Учитывая изложенное, арбитражный суд считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскивается арбитражным судом со стороны.

Особенности уплаты госпошлины при обращении в арбитражные суды регламентируются статьей 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации с учетом положений статей 333.35, 333.37 названного Кодекса.

Согласно подпункту 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 25.12.2008 № 281-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

Следовательно, поскольку исковые требования удовлетворены в полном объеме, то с ответчика подлежит взысканию не государственная пошлина в доход федерального бюджета, а взысканию подлежат в пользу истца судебные

расходы в размере 2 000 руб., понесенные стороной, в пользу которой принято решение.

Освобождение государственного органа, органа местного самоуправления от уплаты государственной пошлины на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации не влияет на порядок взыскания судебных расходов на основании части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176, 180, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

РЕШИЛ:

Признать отказ исх. № 465 от 02.06.2011 года Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемых Обществом с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» муниципальных нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, д. 5, пом. 78, ком. 1, 3, 10, 11, незаконным.

Взыскать с Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Жуковский в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Жуковское бюро путешествий и экскурсий» судебные расходы в размере 2 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Ю. А. Фаньян