

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-164135/15-176-1359

29 февраля 2016 года

Полный текст решения изготовлен 29 февраля 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 16 декабря 2015 года

Арбитражный суд города Москвы**в составе:** судьи Рыбина Д.С.**при ведении протокола секретарем судебного заседания** Летуновой П.П.**рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению** ООО «Орбита-Сервис НК»**к ответчику** Департаменту городского имущества города Москвы**о признании незаконным решения от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1****с участием:** от заявителя – Степанова Н.В. по дов. от 10.08.2015;

от ответчика – Деменкова Д.А. по дов. № 33-Д-856/14;

УСТАНОВИЛ: ООО «Орбита-Сервис НК» (далее по тексту также – заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Департамента городского имущества города Москвы (далее по тексту также – ответчик), оформленного сообщением от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1 о рассмотрении запроса на предоставление государственной услуги, и обязанности ответчика не позднее тридцати дней с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу совершить в отношении заявителя действия, определенные ч.3 ст.9 Федерального закона 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», путем направления в адрес заявителя проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Заявитель поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении, со ссылкой на незаконность и необоснованность оспариваемого решения ответчика, нарушающего права и законные интересы заявителя как субъекта малого предпринимательства, соответствующего требованиям ст.3 Федерального закона 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», и имеющего преимущественное право на выкуп арендуемого нежилого помещения.

Ответчик представил письменные возражения, возражал против удовлетворения заявленных требований в полном объеме по основаниям, изложенным в письменных

возражениях, со ссылкой на то, что заявитель не соответствует требованиям ст.3 Федерального закона 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», поскольку договор на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, от 21.01.1999 № 04-14/99 в установленном законом порядке не был зарегистрирован, следовательно, в силу ст.165 Гражданского кодекса РФ является недействительным и не привел к возникновению у заявителя преимущественного права на выкуп нежилого помещения.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Согласно ст.198 АПК РФ организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.

Таким образом, процессуальный закон устанавливает наличие одновременно двух обстоятельств, а именно, не соответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение оспариваемым актом прав и законных интересов организаций в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц.

В соответствии с ч.4 ст.198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда организации стало известно о нарушении ее прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Срок подачи заявления об оспаривании решения ответчика, оформленного сообщением от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1 о рассмотрении запроса на предоставление государственной услуги, заявителем не пропущен.

Из материалов дела следует, что ответчик решением, оформленным сообщением от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1 о рассмотрении запроса на предоставление государственной услуги, отказал заявителю в предоставлении услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» со ссылкой на п.2.10.1.2 Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы», утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», указав в качестве основания для отказа на то, что договор на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, от 21.01.1999 № 04-14/99

в установленном законом порядке не зарегистрирован, следовательно, в силу ст.165 Гражданского кодекса РФ является недействительным и не привел к возникновению у заявителя преимущественного права на выкуп нежилого помещения.

Посчитав решение ответчика, оформленное сообщением от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1 о рассмотрении запроса на предоставление государственной услуги, незаконным, необоснованным и нарушающим права и законные интересы заявителя как субъекта малого предпринимательства, имеющего преимущественное право на выкуп арендуемого нежилого помещения, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заявитель обратился с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Согласно п.4 ст.200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При этом согласно п.5 ст.200 АПК РФ с учетом положений п.1 ст.65 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

С учетом заявленных требований и доказательств, имеющихся в материалах дела, суд считает необходимым указать следующее.

Из материалов дела следует, что в рамках исполнения обязательств по договору на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, от 21.01.1999 № 04-14/99 (далее по тексту также – договор) Департаментом государственного и муниципального имущества г.Москвы (арендодателем, правопродшественником ответчика) заявителю (арендатору) во вменное пользование было передано нежилое помещение общей площадью 91 кв.м, расположенное в здании по адресу: г.Москва, ул.Новокосинская, д.47, для использования под мастерскую по ремонту телерадиоаппаратуры, обуви. Договор заключен на срок до 26.10.2013, однако не был зарегистрирован в установленном законом порядке.

Материалами дела подтверждается, что заявитель относится к субъектам малого предпринимательства.

В силу п.2 ст.621 Гражданского кодекса РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.610 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, с учетом отсутствия возражений со стороны департамента после истечения установленного в договоре срока аренды договор был возобновлен на неопределенный срок.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» отсутствие государственной регистрации аренды в случаях, когда необходимость такой регистрации установлена

законом, не означает отсутствия обязательственных связей между контрагентами по этому соглашению.

Указанная позиция также согласуется с позицией, изложенной в п.3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», согласно которой сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

В силу ст.432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными условиями для договоров аренды законодателем указаны условия об имуществе, подлежащем передаче арендатору в качестве объекта аренды (ст.607 Гражданского кодекса РФ), а также о размере арендной платы (ст.606 Гражданского кодекса РФ).

Из материалов дела достоверно следует, что соглашение по указанным условиям в договоре было достигнуто его сторонами, имущество было передано арендатору, и договор фактически исполнялся – заявитель пользовался арендованным имуществом, внося арендную плату, а ответчик принимал исполнение в течение всего периода действия договора, в связи с чем единственным последствием отсутствия государственной регистрации договора являются лишь установленные п.14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» обстоятельства отсутствия у лица, пользующегося имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, возможности противопоставления своих прав из договора третьим лицам, но не отсутствия у него всех прав арендатора по договору, в том числе права, предоставленного арендаторам, являющимся субъектами малого предпринимательства, нормами Федерального закона 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» - на выкуп арендованного имущества (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.04.2015 № Ф05-1328/2015 по делу № А41-34818/14).

Иных оснований для отказа в выкупе арендованного имущества оспариваемое решение ответчика не содержит.

Глава 24 АПК РФ предусматривает в качестве самостоятельного способа защиты нарушенного права в сфере предпринимательской деятельности обжалование ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц.

В соответствии с подпунктом 3 п.5 ст.201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов местного самоуправления об отказе в совершении действий, принятии решений должны содержаться указание на признание оспариваемых действий незаконными и обязанность соответствующего органа местного самоуправления совершить определенные действия, принять решение или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя.

Поскольку данный спор заявлен и рассмотрен судом в соответствии с нормами главы 24 АПК РФ, требование заявителя об обязанности ответчика не позднее тридцати дней с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу совершить в отношении заявителя действия, определенные ч.3 ст.9 Федерального закона 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», путем направления в адрес заявителя проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества следует расценивать в качестве способа восстановления нарушенного права при разрешении спора в рамках указанной главы процессуального законодательства, а не самостоятельным иском требованием.

В соответствии с пунктами 3, 3.1, 3.3 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 20.12.2010 № 22-П, Федеральный закон 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» направлен, как следует из его содержания, на поддержку малого и среднего предпринимательства. С этой целью субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется право на приобретение арендуемых ими объектов муниципального имущества, которые они могут реализовать в упрощенном по отношению к общим правилам приватизации порядке (вне конкурсных процедур).

Поскольку по смыслу Конституции Российской Федерации (ч.1 ст.34) один и тот же субъект не может совмещать властную деятельность в сфере государственного и муниципального управления и предпринимательскую деятельность, направленную на систематическое получение прибыли, участие муниципальных образований в гражданском обороте, как и состав объектов муниципальной собственности могут быть связаны только с осуществлением властных функций и решением задач, возложенных на местное самоуправление. Исходя из этого применительно к публичной собственности допустима возможность законодательного установления условий приватизации предприятий и средств производства, непосредственно не связанных с решением задач местного самоуправления, при соблюдении требований ст.8 и ст.35 Конституции РФ на основе принципа юридического равенства и с учетом необходимости обеспечения баланса различных конституционно защищаемых прав и законных интересов.

С учетом изложенного, исходя из норм действующего законодательства, суд считает, что препятствий для реализации права заявителя на приватизацию спорного помещения не имеется, в связи с чем отказ ответчика в выкупе арендуемого им нежилого помещения является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя.

Согласно п.3 ч.4 ст.201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Положения п.3 ч.5 ст.201 АПК РФ предусматривают обязанность арбитражного суда указать на обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц совершить определенные действия, направленные на устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

С учетом изложенного, в целях устранения нарушения прав и законных интересов заявителя суд считает необходимым обязать ответчика не позднее тридцати дней с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу совершить в отношении заявителя действия, определенные ч.3 ст.9 Федерального закона 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», путем направления в адрес заявителя проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

На основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются по правилам ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.4, 9, 64, 65, 70, 71, 110, 123, 156, 167-171, 174, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие Гражданскому кодексу РФ, Земельному кодексу РФ и Федеральному закону 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» признать незаконным решение Департамента городского имущества города Москвы, оформленное сообщением от 13.05.2015 № 33-5-12508/15-(0)-1 о рассмотрении запроса на предоставление государственной услуги.

Обязать Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, зарегистрирован по адресу: 125009, г.Москва, Газетный переулок, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991) не позднее тридцати дней с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу совершить в отношении заявителя действия, определенные ч.3 ст.9 Федерального закона 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», путем направления в адрес заявителя проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, зарегистрирован по адресу: 125009, г.Москва, Газетный переулок, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Орбита-Сервис НК» (ОГРН 1037739457183, ИНН 7720023501, зарегистрировано по адресу: 111672, г.Москва, ул.Новокосинская, д.47, дата регистрации: 04.01.1995) государственную пошлину в размере 3.000 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин