

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 декабря 2020 г. по делу N А58-4369/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 22 декабря 2020 года.

Полный текст постановления изготовлен 25 декабря 2020 года.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Ананьиной Г.В.,

судей: Левашко А.Н., Шелеминой М.М.,

при ведении протокола судебного заседания Арбитражном суде Восточно-Сибирского округа помощником судьи Васильевым Е.В.,

с участием судьи Арбитражного суда Республики Саха (Якутия), осуществляющего организацию видеоконференц-связи, Пихтовой А.В., при ведении протокола отдельного процессуального действия секретарем судебного заседания Антипиной Ф.Л.,

при участии в судебном заседании до перерыва представителей окружной администрации городского округа "Жатай" Брензелейевой Е.Н. (доверенность N 2420 от 13.09.2019, диплом, служебное удостоверение), Масляковой С.А. (доверенность N 32-Д от 23.11.2020, диплом, служебное удостоверение); индивидуального предпринимателя Отрожденновой Елены Мингалиевны (паспорт) и ее представителя - Столяровой Е.А. (доверенность от 10.01.2020, диплом, паспорт),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Отрожденновой Елены Мингалиевны на постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 11 сентября 2020 года по делу N А58-4369/2019 Арбитражного суда Республики Саха (Якутия),

установил:

индивидуальный предприниматель Отрожденнова Елена Мингалиевна (ОГРНИП 304143516900179, ИНН 143500375227) обратилась в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с заявлением к окружной администрации городского округа "Жатай" (далее - Администрация) о признании незаконным отказа N 939/2-07 от 16.04.2019 в заключении договора купли-продажи нежилого помещения, находящегося по адресу: 677902, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, 27 (площадью 78 кв. м).

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 09 июня 2020 года заявленные требования удовлетворены, отказ Администрации N 939/2-07 от 16.04.2019 признан незаконным, на Администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление предпринимателя.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 11 сентября 2020 года решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований заявителя по делу.

Не согласившись с принятым по делу постановлением суда апелляционной инстанции, предприниматель Отрожденнова Е.М. обратилась в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемый судебный акт отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на то, что оценка представленных в материалы дела документов была произведена судом с нарушением норм материального и процессуального права; полагает, что вопрос о возможности формирования самостоятельного объекта недвижимости, его обособленность и изолированность, надлежащим образом судом не исследовался.

В отзыве на кассационную жалобу Администрация выражает несогласие с доводами кассационной жалобы, просит оставить обжалуемый судебный акт без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Кассационная жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены по правилам статей 123, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (определение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в связи с чем направлено лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и информационной системе "Картотека арбитражных дел" - kad.arbitr.ru).

В судебном заседании представитель Отрожденновой Е.М. доводы кассационной жалобы поддержал, просил обжалуемый судебный акт отменить. Представитель Администрации выразил несогласие с доводами кассационной жалобы, просил обжалуемый судебный акт оставить в силе.

В судебном заседании 15 декабря 2020 года в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 12 часов 40 минут 22 декабря 2020 года, о чем сделано публичное извещение.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе судей в отсутствие представителей сторон.

Проверив в пределах, установленных статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соответствие выводов суда о применении норм права установленным им по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам, правильность применения судом норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и отзыве на нее, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, на основании договоров аренды, заключенных с Администрацией, предприниматель Отрожденнова Е.М., начиная с января 2008 года, является арендатором муниципального имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: 677902, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, 27, площадью 78 кв. м.

В связи с обращением 06.06.2017 Отрожденновой Е.М. с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение указанного имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 159-ФЗ), Администрация письмом N 1491 от 05.07.2018 отказала в удовлетворении данного заявления, ссылаясь на включение объекта недвижимости в перечень муниципального имущества, не подлежащего приватизации.

Письмом N 1923/01-13 от 21.08.2018 Администрация также отказала в удовлетворении заявления предпринимателя от 24.07.2018, содержащего аналогичные ранее направленному заявлению требования, ссылаясь на его повторное направление.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2018 года по делу N А58-9365/2018, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2019 года и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 02 июля 2019 года, отказ Администрации N 1923/01-13 от 21.08.2018 признан незаконным, на Администрацию возложена обязанность устранить нарушение прав и законных интересов Отрожденновой Е.М. путем повторного

рассмотрения заявления от 24.07.2018.

В тексте документа, видимо, допущена опечатка: постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда по делу N А58-9365/2018 имеет дату 11.03.2019, а не 18.03.2019.

После вступления в законную силу судебного акта по делу N А58-9365/2018 18.03.2019 предприниматель вновь обратилась в адрес Администрации с заявлением о заключении договора купли-продажи арендованного имущества.

В ответ на обращение Администрация письмом N 939/2-07 от 16.04.2019 отказала в удовлетворении заявления о выкупе помещения основываясь на том, что испрашиваемое помещение не подлежит приватизации ввиду его включения в перечень, утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Закон N 209-ФЗ), а также указав, что помещение не сформировано как самостоятельный объект недвижимости, полагая недопустимым заключение договора купли-продажи в отношении части нежилого помещения.

Не согласившись с отказом Администрации, предприниматель оспорила его в судебном порядке.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования заявителя, исходил из неправомерности указанных Администрацией оснований отказа в заключении договора купли-продажи нежилого помещения.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований, руководствовался тем, что арендуемая предпринимателем часть нежилого помещения не может являться объектом реализации преимущественного права арендатора на его выкуп, так как эта часть помещения не сформирована в самостоятельный и обособленный объект недвижимости, в отношении которого произведены кадастровый учет и государственная регистрация права собственности муниципального образования.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа полагает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене по следующим основаниям.

Отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Законом N 159-ФЗ.

Статьей 3 Закона N 159-ФЗ установлено, что субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или 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 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 1) арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании заявителя непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;
- 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 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона N 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

5) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно статье 9 Закона N 159-ФЗ преимущественное право может быть реализовано по инициативе субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующих требованиям, установленным статьей 3 данного Закона.

Согласно части 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: 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; 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 (часть 4).

Как следует из содержания оспариваемого отказа, в качестве основания в реализации преимущественного права на выкуп арендованного им имущества Администрацией указано на то, что имущество, которое может быть объектом выкупа, должно быть сформировано как самостоятельный объект недвижимости.

В пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "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 - Информационное письмо N 134) разъяснено, что объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В связи с этим реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения (например, торгового места) не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Признавая оспариваемый отказ правомерным, суд апелляционной инстанции руководствовался тем, что спорное помещение ограничено строительными конструкциями,

но своего обособленного входа не имеет (вход осуществляется через смежное торговое помещение); предпринимателем не представлены доказательства, подтверждающие, что на основе спорной части помещения в установленном порядке был создан самостоятельный обособленный объект недвижимого имущества, в отношении которого произведены кадастровый учет и государственная регистрация права собственности муниципального образования, необходимые для совершения с созданным объектом сделки купли-продажи и перехода на него права собственности к покупателю.

При этом апелляционным судом были отклонены выводы экспертных заключений по настоящему делу, поскольку они основаны лишь на иной оценке технического паспорта нежилого помещения, частью которого является спорное помещение.

Между тем, судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями; строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции (подпункты 14, 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

В соответствии с пунктом 34 части 1 статьи 26, статьей 27 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, а в случае непредставления документов, послуживших основанием для приостановления, в проведении кадастрового учета и регистрации прав отказывается, в случае, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

В пункте 4 "Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, разъясняется, что обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями. В то же время изолированность является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение имеет самостоятельное назначение, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям.

Судами первой и апелляционной инстанции установлено, что спорное помещение общей площадью 78 кв. м является частью нежилого помещения общей площадью 873 кв. м, в соответствии с техническим паспортом которого указанное помещение ограничено существующими строительными конструкциями, имеет вход через смежное помещение, обозначено на техническом паспорте собственным номером - 17.

Таким образом, судами установлена обособленность спорного нежилого помещения.

Применительно к положениям статей 26 и 27 Закона N 218-ФЗ, признак изолированности помещения является обязательным для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Между тем, действующее законодательство не связывает квалификацию объекта недвижимости как обособленного и изолированного с наличием входа, независимого от иных помещений.

Такой признак изолированного помещения, как отдельный вход, указывает на возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений, то есть отсутствие у помещения проходного значения/функции/характера, возможность доступа в иные

помещения без использования рассматриваемого помещения (письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.12.2013 N ОГ-Д23-6667 и N Д23и-6062, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 16.12.2013 N 14-исх/11636-ГЕ/13).

В пункте 8 указанного выше Информационного письма N 134 разъясняется возможность реализации права на приобретение и последующее заключение договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения, но лишь при условии, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Таким образом, реализация преимущественного права выкупа арендуемого помещения применительно к частям помещений допускается при условии, что такую часть помещения в целях заключения договора купли-продажи недвижимого имущества можно обособить. При этом, Закон N 159-ФЗ не устанавливает каких-либо ограничений преимущественного права покупки помещения субъектами малого или среднего предпринимательства в зависимости от того, поставлен или нет на кадастровый учет арендуемый этими субъектами объект недвижимости.

В данном случае суд апелляционной инстанции неверно исходил из того, что арендуемая предпринимателем часть помещения не может являться объектом реализации преимущественного права арендатора на его выкуп в связи с тем, что необходимо наличие обособленного входа, а также внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком нежилом помещении, которые подтверждали бы его существование как объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить в качестве индивидуально-определенной вещи (кадастровый учет недвижимого имущества), и признание возникновения прав муниципального образования на спорное нежилое помещение.

Таким образом, учитывая обособленность нежилого помещения, являющегося предметом по договору аренды, следует признать верным вывод суда первой инстанции о том, что указанное в отказе N 939/2-07 от 16.04.2019 в реализации законного права предпринимателя на приватизацию вышеуказанного имущества такое основание как несформированность спорного помещения в виде самостоятельного объекта недвижимости, является несостоятельным и противоречащим нормам действующего законодательства.

Также является правомерным вывод суда первой инстанции о незаконности отказа администрации в реализации права предпринимателя на приватизацию вышеуказанного имущества по основанию включения спорного имущества в перечень муниципального имущества предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Как обоснованно указал суд в данном случае подлежит применению часть 2.1 статьи 9 Закона N 159-ФЗ, которой предусмотрено, что заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона N 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии, что:

- 1) арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- 2) арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18

Закона N 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

По результатам исследования и оценки представленных в материалы дела доказательств, руководствуясь положениями указанных норм, суд первой инстанции признал, что предприниматель владеет спорным имуществом на правах аренды с 30.01.2008, а имущество было включено в указанный перечень решением N 2-7 от 04.05.2013, и с момента его включения на момент вынесения оспариваемого отказа истекло 5 лет, в связи с чем обоснованно указал о соблюдении предпринимателем условий, предусмотренных частью 2.1 статьи 9 Закона N 159-ФЗ для подачи заявления в отношении имущества включенного в перечень.

При таких обстоятельствах, суд кассационной инстанции считает правильными выводы суда первой инстанции о том, что оспариваемый отказ Администрации N 939/2-07 от 16.04.2019 является незаконным, поскольку не соответствует Закону N 159-ФЗ и нарушает права и законные интересы заявителя.

Также суд кассационной инстанции считает правомерным указание судом первой инстанции на способ устранения нарушенного права предпринимателя путем повторного рассмотрения заявления о выкупе имущества, учитывая установленные по делу обстоятельства, принимая во внимание основания оспариваемого отказа и положения действующего законодательства, предусматривающего определенную последовательность действий для заключения договора купли-продажи после получения заявления. Такой вывод суда о способе устранения нарушенного права соответствует положениям пункта 3 части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, по результатам рассмотрения кассационной жалобы, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 11 сентября 2020 года принято с неправильным применением норм материального права, выводы суда не соответствуют установленным по делу обстоятельствам, в связи с чем обжалуемый судебный акт подлежит отмене на основании частей 1, 2 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку выводы суда первой инстанции основаны на правильном применении норм материального и процессуального права и соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам, решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) подлежит оставлению в силе в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 104 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации, излишне уплаченная предпринимателем Отрожденновой Е.М. по чеку-ордеру 23.10.2020 при подаче кассационной жалобы государственная пошлина в размере 2850 рублей 00 копеек подлежит возврату из федерального бюджета.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы предпринимателя Отрожденновой Е.М. уплате государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы подлежат отнесению на администрацию в размере 150 рублей.

Руководствуясь статьями 110, 274, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

постановил:

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 11 сентября 2020 года по делу N А58-4369/2019 Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) отменить.
Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 09 июня 2020 года по настоящему делу оставить в силе.

Взыскать с окружной администрации городского округа "Жатай" (ОГРН 1021401072329, ИНН 1435038146) в пользу индивидуального предпринимателя Отрожденновой Елены Мингалиевны (ОГРН 304143516900179, ИНН 143500375227) расходы по государственной пошлине за рассмотрение кассационной жалобы в размере 150 рублей.

Арбитражному суду Республики Саха (Якутия) выдать исполнительный лист.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Отрожденновой Елены Мингалиевны предпринимателю из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 2 850 рублей 00 копеек. Выдать справку на возврат государственной пошлины.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий
Г.В.АНАНЬИНА