

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17 http://www.msk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело №А40-174273/15

Резолютивная часть решения объявлена 17.12.2015.

Решение в полном объеме изготовлено 22.12.2015.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., шифр судьи по делу 41-1450

рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Байраевой А.С.,

при участии представителей

заявителя Халимон А.А. по доверенности от 01.09.2015

заинтересованного лица Бускина А.А. по доверенности от 15.05.2015 №33-Д-182/15

дело по заявлению ИП Гороховского Ильи Рудольфовича (ОГРН 304770000284352) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037700255284) о признании незаконным решения, об обязании заключить договор купли-продажи нежилого помещения,

3-е лицо: ГУП г Москвы «Московское имущество»,

установил:

Заявитель просит суд признать незаконным решение Департамента городского имущества города Москвы от 16.06.2015 № 33-5-17634/15-(0)-1 об отказе в предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» и обязать Департамент городского имущества города Москвы предоставить заявителю государственную услугу «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в

отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 17, корп. 3.

Требования мотивированы тем, что заявитель на основании договора аренды от 18.04.2002 № 06-00264/02 арендует нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 17, корп. 3; являясь субъектом малого предпринимательства, заявитель имеет право приватизировать указанное помещение на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в связи с чем обратился в Департамент с заявлением о предоставлении ему государственной услуги «Возмездное отчуждение имущества, арендуемого субъектом среднего недвижимого малого предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении указанного помещения.. Оспариваемым решением в предоставлении государственной услуги заявителю отказано со ссылкой на то, что договор аренды не действует, при этом в решении Департамент указал, что отказался от договора аренды в уведомлении от 04.06.2015 № ДГИ-И-24604/15.

Заявитель считает, что по состоянию на дату подачи им заявления договор аренды действовал, а Департамент, направив уведомление об отказе от договора 09.06.2015, то есть через 3 дня после получения заявления о приватизации помещения, злоупотребил своими правами.

Департамент против требований возразил, сослался на то, что договором аренды установлен срок аренды с 08.04.2002 по 28.02.2012, после указанной даты договор аренды возобновлен на неопределенный срок, арендодатель в соответствии со ст. 610 ГК Российской Федерации вправе отказаться от такого договора в любой момент, предупредив об этом арендатора не позднее чем за 3 месяца.

В судебное заседание не явилось 3-е лицо, о месте и времени судебного разбирательства извещено надлежащим образом, в связи с чем дело рассматривалось судом в его отсутствие в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Исследовав письменные доказательства, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что 18.04.2002 заявитель в качестве арендатора и ГУП г. Москвы «Городское имущество» в качестве арендодателя заключили договор аренды помещения площадью 318, 1 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 17, корп. 3.

Согласно п. 2.1 договора срок действия договора устанавливается с 08.04.2002 по 28.02.2012.

По акту от 08.04.2002 помещение передано арендатору.

Дополнительным соглашением от 25.04.2002 площадь помещения увеличена до 318, 5 кв. м, дополнительным соглашением от 01.06.2010 – уменьшена до 311, 9 кв. м, а

дополнительным соглашением от 10.11.2006 арендодателем стало ГУП «Московское имущество», право хозяйственного ведения которого на помещение прекратилось на основании распоряжения Департамента от 27.09.2012 № 3062-р.

05.06.2015 арендатор обратился в Департамент с заявлением о предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении арендованного им помещения.

Решением от 16.06.2015 № 33-5-17634/15-(0)-1 Департамент отказал заявителю в предоставлении испрашиваемой государственной услуги, сославшись на то, что в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ преимущественное право выкупа может быть предоставлено субъектам малого и среднего предпринимательства при условии, что отчуждаемое из собственности города Москвы имущество находится в аренде у таких субъектов, однако Департамент в уведомлении от 04.06.2015 № ДГИ-И-24604/15 отказался от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящихся 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, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2013 находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ;

- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9, на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- 3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона 24.07.2007 № 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 ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.
- Ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ устанавливает, что орган государственной власти субъектов Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного ИЛИ муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных ст. 3 данного Федерального закона, в течение 10-ти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направляет арендаторам субъектам малого И среднего предпринимательства копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества и проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

Отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно-распорядительные полномочия, регулируются Федеральным законом от 27.07.2010 $N_{\underline{0}}$ 210-Ф3 «Об организации предоставления государственных муниципальных услуг», ст. 2 которого определяет государственную услугу, предоставляемую федеральным органом исполнительной власти, органом

государственного внебюджетного фонда, исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, а также органом местного самоуправления при осуществлении отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, как деятельность по реализации функций соответственно федерального органа исполнительной власти, государственного внебюджетного фонда, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, а также органа местного самоуправления при осуществлении отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации полномочий органов, предоставляющих государственные услуги.

Ст. 3 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ устанавливает, что нормативное правовое регулирование отношений, возникающих в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, осуществляется в соответствии с этим Федеральным законом, другими федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами; в соответствии с о ст. 12 предоставление государственных и муниципальных услуг осуществляется в соответствии с административными регламентами, при этом при получении государственных и муниципальных услуг заявители имеют право на получение государственной или муниципальной услуги своевременно и в соответствии со стандартом предоставления государственной или муниципальной услуги (ст. 5), а органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, обязаны предоставлять государственные или муниципальные услуги в соответствии с административными регламентами (ст. 6).

Порядок оказания Департаментом государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» регламентирован постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», приложение 17 которого предусматривает, что в качестве заявителей могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели - субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям, установленным ст. 3 Федерального закона от

22.07.2008 № 159-Ф3, являющиеся арендаторами недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы.

Основания для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления указанной государственной услуги, перечислены в п. 2.8.1 и 2.8.2, при этом, как указано в п. 2.8.3, перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, установленных этими пунктами, является исчерпывающим.

Основания для отказа в предоставлении указанной государственной услуги перечислены в п. 2.10.1 и, как указано в п. 2.10.2, перечень оснований для отказа в предоставлении государственной услуги является исчерпывающим.

В соответствии со ст. 610 ГК Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором; если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок; в этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества за 3 месяца (законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок).

П. 2 ст. 621 ГК Российской Федерации предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом после истечения срока действия договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Из материалов дела следует, что договор аренды от 18.04.2002 № 06-00264/02 после 28.02.2012 возобновлен на неопределенный срок, арендатор продолжил пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

В уведомлении от 04.06.2015 № ДГИ-И-24604/15 Департамент отказался от договора аренды, указав, что договор аренды считается прекращенным по истечении 3-х месяцев с момента отправления уведомления.

Из доказательств, представленных суду, следует, что уведомление направлено арендатору по почте 09.06.2015. Таким образом, договор аренды действовал по 09.09.2015, в связи с чем у Департамента не имелось оснований для отказа 16.06.2015 в предоставлении заявителю испрашиваемой им государственной услуги, поскольку по состоянию на дату принятия оспариваемого решения договор аренды действовал.

Довод 3-го лица о том, что договор аренды прекратился в связи с направлением арендатору уведомления от 13.09.2012 № 2877/12, судом отклоняется, поскольку в нарушение ст. 65 АПК Российской Федерации суду не представлены доказательства направления данного уведомления арендатору, в то время как в уведомлении указано,

что договор аренды прекратится по истечении 3-х месяцев с момента получения данного уведомления.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 610, 621 ГК Российской Федерации, Федеральными законами от 22.07.2008 № 159-Ф3, от 27.07.2010 № 210-Ф3, постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП, ст. 110-112, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

заявление удовлетворить;

признать незаконным как не соответствующее ГК Российской Федерации и Федеральным законам от 22.07.2008 № 159-ФЗ и от 27.07.2010 № 210-ФЗ решение Департамента городского имущества города Москвы от 16.06.2015 № 33-5-17634/15-(0)-1 об отказе в предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы»;

обязать Департамент городского имущества города Москвы предоставить ИП Гороховскому Илье Рудольфовичу государственную услугу «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 17, корп. 3.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ИП Гороховского Ильи Рудольфовича 300 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Возвратить истцу из федерального бюджета государственную пошлину 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья О.А.Березова