

**Арбитражный суд Республики Карелия**

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
09 сентября 2014 года

Дело № А26-4702/2014

Арбитражный суд Республики Карелия в составе судьи Подкопаева А.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лютко О.О. рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт" к администрации Петрозаводского городского округа о признании незаконным бездействия при участии в судебном заседании представителей: заявителя, общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт", - Романова Д.В. (решение от 03.02.2014), ответчика, администрации Петрозаводского городского округа, - Гришковой А.Ф. (доверенность от 30.06.2014),

установил: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт" (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением к администрации Петрозаводского городского округа (далее – администрация) о признании незаконным бездействия.

В отзыве на заявление администрация не согласна с заявленными требованиями, просит в удовлетворении заявленных требований отказать. Указывает, что администрацией не было совершено бездействия, кроме того, указывает, фактически арендные отношения начались с 19 ноября 2012 года, то есть с заключения договора аренды муниципального имущества. На 1 июля 2013 года срок аренды муниципального имущества составил менее двух лет.

Представитель общества в судебном заседании заявленные требования поддержал.

Представитель администрации в судебном заседании требования, заявленные обществом, не признала, дала пояснения, аналогичные изложенному в отзыве на заявление.

Заслушав представителей общества и администрации, исследовав материалы дела, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Судом установлено, что 26 декабря 2013 года общество направило в адрес администрации заявление о соответствии субъекта малого или среднего предпринимательства условиям его отнесения к установленным категориям субъектов малого и среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно части 3 статьи 9 Федерального закона № 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 – Закон № 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.

Вышеуказанные требования закона администрацией не соблюдены. Администрация указывает, что она отказала обществу в заключении договора аренды.

Согласно части 4 статьи 9 Закона № 159-ФЗ 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.

Доказательств того, что администрация в тридцатидневный срок возвратила обществу заявление с указанием причины отказа в приобретении арендуемых помещений, в материалах дела не имеется. Доказательств направления обществу письма от 25 марта 2014 года (л.д. 78-79), на которое ссылается администрация, утверждая, что с ее стороны не было допущено бездействия, суду не представлено, равно как не представлено доказательств вручения данного письма представителю общества. На второй странице письма (л.д. 79) имеется несколько подписей, ни одна из которых, как утверждает директор общества, ему не принадлежит.

Таким образом, администрацией совершено бездействие, которое противоречит требованиям Закона № 159-ФЗ.

Довод администрации о том, что общество утратило право на заключение договора аренды муниципального имущества, также является неправомерным, противоречащим действующему законодательству, а также договору купли-продажи по итогам аукциона от 03 марта 2011 года.

24 февраля 2011 года аукционной комиссией администрации был проведен открытый аукцион, предметом которого явилось право на заключение договора аренды недвижимого муниципального имущества – нежилых помещений общей площадью 86,3 м², расположенных по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35, помещение № 4 (номера на поэтажном плане: подвал №№ 46-57). По результатам данного аукциона общество было признано победителем.

03 марта 2011 года обществом и администрацией подписан договор № 06 купли-продажи по итогам аукциона, в соответствии с которым общество купило право на заключение договора аренды муниципального имущества – нежилых помещений общей площадью 86,3 м², расположенных по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35, помещение № 4.

Согласно п. 2.3 договора в течение 15 дней со дня заключения договора общество должно было внести денежные средства по реквизитам указанным в договоре 167 719 рублей 50 копеек.

Как следует из решения Арбитражного суда Республики Карелия от 16 мая 2011 года по делу №А26-1924/2011 (спор между обществом и администрацией о понуждении заключить договор аренды), платежным поручением от 17 марта 2011 года общество перечислило в адрес администрации денежные средства в размере 167 719 рублей 50 копеек. При этом в платежном поручении общество не указало код бюджетной классификации. Однако, в этот же день, 17 марта 2011 года, общество обратилось с заявлением в администрацию о зачете уплаченных денежных средств на соответствующий код бюджетной классификации. Таким образом, обществом не нарушены условия договора, и денежные средства перечислены в адрес администрации своевременно.

Решением Арбитражного суда Республики Карелия от 16 мая 2011 года по делу № А26-1924/2011 установлено, что администрацией неправомерно, с нарушением действующего законодательства, отказано обществу в заключении договора аренды муниципального имущества. На администрацию возложена обязанность заключить с обществом договор аренды нежилых помещений общей площадью 86,3 м², расположенных по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35, помещение № 4 (номера на поэтажном плане: подвал №№ 46-57).

Договор аренды муниципального имущества, нежилых помещений общей площадью 86,3 м², расположенных в подвале нежилого здания по адресу: г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35, заключен между администрацией и обществом 19 июня 2012 года.

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона "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 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 по состоянию на 1 июля 2013 года 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 [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 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

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, за исключением случая, предусмотренного [частью 2.1 статьи 9](#) настоящего Федерального закона.

Единственным условием, которому не соответствует общество, по мнению администрации, является несоблюдение обществом пункта 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ, - на 1 июля 2013 года арендуемое обществом имущество находилось в аренде у общества менее 2 лет, то есть договор аренды между администрацией и обществом заключен после 1 июля 2011 года.

Однако, как установлено судом, администрация неправомерно препятствовала обществу в реализации права на заключение договора аренды недвижимого имущества, в связи с чем только на основании судебного решения 19 июня 2012 года администрация заключила с обществом договор аренды. В случае предполагаемых добросовестных действий администрации, она должна была заключить договор аренды в марте 2011 года, после поступления денежных средств на счет администрации, либо после 16 мая 2011 года, то есть после решения суда по делу №А26-1924/2011 и до 1 июля 2011 года.

Согласно пункту 5 информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 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" суд может признать наличие у арендатора права на приобретение в том случае, если после опубликования [Закона](#) субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение.

С учетом изложенного, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению. Судебные расходы подлежат отнесению на администрацию.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Карелия

Р Е Ш И Л:

1. Заявленные требования удовлетворить. Признать незаконным бездействие администрации Петрозаводского городского округа, выразившиеся в воспрепятствовании обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт» реализации преимущественного права на приобретение арендуемых нежилых помещений общей площадью 86,3 м², расположенных в подвале жилого здания, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35, как несоответствующее требованиям Федерального закона № 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».
2. Судебные расходы отнести на ответчика. Взыскать с администрации Петрозаводского городского округа в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт» судебные расходы в размере 2000 рублей.
3. Обеспечительные меры, принятые определением суда от 23 июня 2014 года, сохранить до вступления решения в законную силу.
4. Решение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, 65) через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Подкопаев А.В.