



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

Дело № А11-7499/2010

3 октября 2011 года

Резолютивная часть решения объявлена 26 сентября 2011 года.

Решение в полном объеме изготовлено 3 октября 2011 года.

Арбитражный суд Владимирской области в составе области в составе: председательствующего судьи Мокрецовой Т.М., судей Андриановой Н.В., Тимчука Н.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Ковиной А.М., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Цветкова Ильи Валериевича и индивидуального предпринимателя Цветкова Дениса Валериевича о признании постановления главы посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 15.12.2008 № 141 "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства муниципального образования "Посёлок Вольгинский" недействующим, как не соответствующего положениям Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества", Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также Положению о порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим

инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждённому решением Совета народных депутатов пос. Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 27.11.2008 № 86/12", при участии представителей:

от индивидуального предпринимателя Цветкова И.В. – Таниной Ю.Е. - по доверенности от 23.06.2010 № 33-01/243106 сроком действия один год, Цветкова Д.В. – лично (паспорт от 14.06.2002 выдан Покровским ОМ Петушинского РОВД),

от индивидуального предпринимателя Цветкова Д.В. – Таниной Ю.Е. - по доверенности от 23.06.2010 № 33-01/243105 сроком действия один год,

от администрации Петушинского района Владимирской области – Гаранина В.В.– по доверенности от 17.08.2011 № 01-21/717 сроком действия один год,

информация о движении дела была размещена на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе "Судебное делопроизводство" по веб-адресу: <http://vladimir.arbitr.ru> (отчёты о публикации судебных актов), установил.

Индивидуальный предприниматель Цветков Денис Валериевич и индивидуальный предприниматель Цветков Илья Валериевич (далее – индивидуальные предприниматели) обратились в арбитражный суд с требованием, уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействующим постановления главы посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области (далее – Администрация) от 15.12.2008 № 141 "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства муниципального образования "Посёлок Вольгинский" (далее - постановление "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества") в части включения в данный перечень имущества, расположенного по адресу: Владимирская область,

Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, как несоответствующего положениям 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 предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества"), Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"), а также Положению о порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утверждённому решением Совета народных депутатов посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 27.11.2008 № 86/12 (далее - Положение о порядке формирования перечня муниципального имущества).

Решением арбитражного суда от 04.02.2011 в удовлетворении заявленного требования было отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.05.2011 судебный акт суда первой инстанции отменён, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Владимирской области.

В процессе нового рассмотрения индивидуальные предприниматели поддержали заявленное требование и просили признать недействующим постановление главы посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества".

В обоснование заявленного требования индивидуальные предприниматели указали, что оспариваемое постановление в части включения в перечень недвижимого имущества нежилого помещения, расположенного по адресу:

Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, не соответствует смыслу Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" и не отвечает требованиям Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", тем самым нарушает их преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого имущества.

Индивидуальные предприниматели полагают, что главой администрации посёлка Вольгинский нарушен порядок ведения перечня муниципального имущества, установленный Положением о порядке формирования перечня муниципального имущества.

По мнению индивидуальных предпринимателей, на момент утверждения рассматриваемого постановления часть нежилых помещений, расположенных по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, была передана им, а также обществу с ограниченной ответственностью "Бис", обществу с ограниченной ответственностью "Компания простор ЛТД" и индивидуальному предпринимателю Худяковой И.Ю. по договорам аренды и находилась в их пользовании, тем самым эти помещения были обременены договорами аренды (то есть правами третьих лиц). Поэтому, как отмечают индивидуальные предприниматели, указанные объекты не могли быть включены в Перечень муниципального недвижимого имущества.

Таким образом, как считают индивидуальные предприниматели, оспариваемое в части постановление не соответствует пункту 7 Положения о порядке формирования перечня муниципального имущества.

Кроме того, как полагают индивидуальные предприниматели, поскольку срок действия договоров аренды определён с 01.01.2007 по 31.12.2007, с 01.01.2008 по 31.12.2008, т.е. меньше года, то их регистрация в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, не требуется.

Администрация в отзыве от 17.08.2011 просила суд оспариваемое в части постановление признать недействительным.

При этом Администрация отметила, что при принятии рассматриваемого постановления ею не были установлены наличие либо отсутствие обременения

правами третьих лиц (за исключением прав субъектов малого и среднего предпринимательства) объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13.

Представитель Администрации в письменных пояснениях от 17.08.2011 сообщил, что в соответствии со статьёй 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество") ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других). Этой же статьёй определено, что нежилые помещения отнесены к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и порядке, установленных законом.

Кроме того, представитель Администрации отметил, что статьёй 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" предусмотрена государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе и аренды.

По мнению представителя Администрации, поскольку спорные нежилые помещения в силу пункта 6 части 2 статьи 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" представляют собой объекты, входящие в состав здания, то договоры аренды с установленным в них сроком их действия с 01.01.2008 по 31.12.2008 подлежат обязательной регистрации в предусмотренном законом порядке. При этом представитель Администрации ссылается на пункт 3 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2001 № 66, в котором указано, что для целей применения пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации срок действия договора аренды, определённый с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего

месяца следующего года, признаётся равным году. Следовательно, в отсутствие такой регистрации договоры считаются незаключёнными, а поэтому обременения в виде запрещений, стесняющих Администрацию при осуществлении ею права собственности в части распоряжения и включения спорных помещений в Перечень муниципального недвижимого имущества, отсутствуют.

С учётом изложенного представитель Администрации полагает, что оспариваемое в части постановление принято в соответствии с требованиями действующего законодательства и порядок его принятия не был нарушен.

Более того, представитель Администрации ссылается на отсутствие у индивидуальных предпринимателей оснований для признания за ними преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, так как ими не соблюдены в полном объёме условия, установленные статьёй 3 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" и статьёй 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (письменные пояснения от 17.08.2011).

Выслушав доводы и возражения представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

15.12.2008 глава посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области принял постановление № 141 "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества".

Согласно названному постановлению арендуемое индивидуальными предпринимателями имущество (в определённой части), находящееся по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13 (универмаг), включено под номером 13 в перечень муниципального недвижимого имущества муниципального образования "Посёлок Вольгинский", свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень муниципального недвижимого имущества).

31.12.2008 рассматриваемое постановление опубликовано в районной газете "Вперёд" № 102.

Индивидуальные предприниматели, значащиеся под номерами 4 и 5 в разделе 7 "Юридический адрес пользователя, Ф.И.О. руководителя, телефон" Перечня муниципального недвижимого имущества, посчитали указанное постановление в части включения в этот перечень объекта, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13 (универмаг), не соответствующим законам и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, нарушающим их права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, и обратились в арбитражный суд с заявлением о признании его недействующим в части.

Арбитражный суд, проанализировав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности все представленные сторонами доказательства, не нашёл оснований для удовлетворения требования индивидуальных предпринимателей, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 3 статьи 191 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела об оспаривании нормативных правовых актов

рассматриваются в арбитражном суде, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом отнесено к компетенции арбитражных судов.

В силу частей 4, 5 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт; арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объёме.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества.

При этом преимущественное право арендатора на приобретение арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности может быть реализовано при условии, что 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; отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества; 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; арендуемое имущество не включено в утверждённый 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.

Частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" определено, что федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

Каких-либо ограничений в использовании данными органами предоставленных им прав законодательством не установлено.

Государственное и муниципальное имущество, включённое в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети "Интернет" на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.

Рассматриваемый Перечень муниципального недвижимого имущества 31.12.2008 был опубликован в средствах массовой информации в районной газете "Вперёд" № 102.

Порядок формирования, ведения, обязательного опубликования указанных в части 4 настоящей статьи перечней, а также порядок и условия предоставления в аренду (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности) включённого в них государственного и муниципального имущества устанавливаются соответственно нормативными правовыми актами

Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (пункт 4.1 части 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации").

Пункт 4.2 части 4 данной статьи определяет, что государственное и муниципальное имущество, включённое в перечни, указанные в части 4 настоящей статьи, не подлежит отчуждению в частную собственность, в том числе в собственность субъектов малого или среднего предпринимательства, арендующих это имущество.

Согласно статье 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения поселения относятся: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Аналогичная норма содержится в подпункте 3 пункта 1 статьи 6 "Вопросы местного значения городского поселения" Устава муниципального образования "Посёлок Вольгинский".

Таким образом, Администрация в установленном порядке наделена полномочиями по рассмотрению и принятию решений по вопросам распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Данное обстоятельство индивидуальными предпринимателями опровергнуто не было.

В соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и в силу Устава муниципального образования "Посёлок Вольгинский" Советом народных депутатов посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области принято решение от 27.11.2008 № 86/12, утвердившее Положение о порядке формирования перечня муниципального имущества (приложение № 1).

Пунктом 7 данного Положения установлено, что в Перечень могут включаться следующие объекты, являющиеся собственностью муниципального образования "Посёлок Вольгинский", не обременённые правами третьих лиц:

здания, строения, сооружения, нежилые помещения, оборудование, машины, механизмы, установки, транспортные средства, инвентарь, инструмент.

Согласно статье 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" ограничения (обременения) – это наличие установленных законом и уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Указанной статьёй нежилые помещения отнесены к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и порядке, установленных законом.

Статьёй 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" предусмотрена государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе аренды. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

В силу статьи 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

Из положений Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" следует, что нежилое помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений.

Как следует из материалов дела, между индивидуальными предпринимателями и Администрацией заключены договоры аренды от 01.01.2007 (типовые) на аренду недвижимого муниципального имущества, соответственно, площадями 113, 65 кв. м и 249, 22 кв. м, по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, под торговую точку.

По договорам аренды от 01.01.2008 №№ 15, 16 те же нежилые помещения были переданы индивидуальным предпринимателям для размещения торговой точки.

Согласно пункту 1.3 названных договоров срок аренды определён с 01.01.2007 по 31.12.2007 и с 01.01.2008 по 31.12.2008.

Недвижимое имущество передано арендаторам по приёмо-передаточным актам от 01.01.2007 (приложение № 1 к договорам от 01.01.2007).

Таким образом, указанные договоры заключены сроком на один год и подлежат обязательной государственной регистрации.

Пунктом 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

На основании пункта 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" срок действия договора аренды здания (сооружения), определённый с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации признан равным году.

С учётом изложенного довод индивидуальных предпринимателей о том, что спорные договоры заключены на срок менее одного года, в связи с чем не требуется их государственная регистрация, является неправомерным.

Поскольку из текста рассматриваемых договоров следует, что срок аренды (действия) определён с 01.01.2007 по 31.12.2007 и с 01.01.2008 по 31.12.2008, то

есть в один год, но названные договоры не были зарегистрированы в установленном порядке, то они считаются незаключёнными.

Следовательно, эти договоры не могут являться основанием для возникновения права на приобретение арендованного имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества".

Таким образом, на момент вынесения оспариваемого в части постановления у Администрации отсутствовали условия в виде запрещений (обременений), в данном случае в виде аренды, стесняющие правообладателя (Администрацию) осуществлять своё право собственности на спорные объекты недвижимого имущества.

Что касается ссылки индивидуальных предпринимателей на наличие обременения в виде договора аренды от 14.10.2005 № 33, заключённого между Комитетом по управлению имуществом Петушинского района и обществом с ограниченной ответственностью "Бис" и зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Владимирской области 24.11.2005, то она признана несостоятельной.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" органам местного самоуправления предоставлено право утверждать перечни государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектом малого и среднего предпринимательства).

В данном случае имущественное право заключается в праве пользования объектами недвижимого имущества нежилого назначения (универмаг) в виде аренды, т.е. имущественного найма муниципального имущества. Следовательно, аренда субъектами малого и среднего предпринимательства объектов муниципальной собственности является их имущественным правом, которое не может являться препятствием в реализации собственником своего права по распоряжению имеющихся у него объектов недвижимости.

Таким образом, Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" даёт право государственным

органам исполнительной власти и органам местного самоуправления включать в перечень государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), объекты муниципального имущества, арендуемые субъектами малого и среднего предпринимательства.

С учётом изложенного обременения в виде запрещений, стесняющих Администрацию в действиях по распоряжению муниципальным имуществом путём включения спорного объекта (универмага) в Перечень муниципального недвижимого имущества, отсутствуют.

Кроме того, как следует из материалов дела, индивидуальные предприниматели арендуют часть помещений в составе здания универмага (инвентаризационный номер А 0101902), расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, находящегося на правах собственности за муниципальным образованием.

При этом указанные помещения не сформированы в качестве обособленных объектов недвижимости, которые могут выступать объектами гражданских прав (статьи 425, 433, 452, 609, 651 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 8 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества с последующим заключением договора купли-продажи не может быть реализовано в отношении части нежилого помещения или здания.

Доказательства выделения спорных помещений в отдельные обособленные объекты, которые могут являться предметом купли-продажи и на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности, индивидуальными предпринимателями в нарушение статей 65, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представлены не были.

Более того, в соответствии со статьёй 3 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого

имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной рыночной стоимости и определённой независимым оценщиком.

Такое преимущественное право может быть предоставлено 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 утверждённый 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) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

При этом воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества хозяйствующие субъекты, отнесенные к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, могут в случае соблюдения всех четырёх названных условий в совокупности.

Согласно статье 10 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" указанная норма вступила в силу 05.08.2008.

Как следует из материалов дела, договоры аренды нежилых помещений площадью 249, 22 кв. м и 113, 65 кв. м, расположенных по адресу:

Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, заключены 01.01.2007 и 01.01.2008.

Принимая во внимание указанный факт, арендуемое имущество во временном пользовании индивидуальных предпринимателей непрерывно находилось 1 год и 7 месяцев, то есть в данном случае субъектами малого предпринимательства, претендующими на преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в собственность, не соблюдены установленные законом требования.

При изложенных обстоятельствах права и законные интересы индивидуальных предпринимателей оспариваемым в части постановлением не нарушаются.

Что касается полномочий Администрации по распоряжению спорным имуществом, то индивидуальные предприниматели документально и нормативно не подтвердили неправомерность действий Администрации по принятию рассматриваемого постановления.

Согласно части 11.1 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 31.12.2005 № 199-ФЗ) (далее - Федеральный закон "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации") орган местного самоуправления, владеющий имуществом, подлежащим передаче, обязан передать его, а орган местного самоуправления, в собственность которого указанное имущество передаётся, обязан его принять на основании правового акта субъекта Российской Федерации.

Органы местного самоуправления, наделённые в установленном порядке соответствующими полномочиями по передаче или принятию имущества, в установленный срок после вступления в силу правового акта субъекта

Российской Федерации передают или принимают имущество в муниципальную собственность, их уполномоченные лица подписывают передаточный акт о принятии имущества в муниципальную собственность.

Право собственности на имущество возникает с момента, устанавливаемого законом субъекта Российской Федерации.

К правоотношениям, возникающим при передаче имущества в соответствии со статьёй 154 Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации", нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", определяющие момент возникновения права собственности на имущество, применяются в части, не противоречащей положениям настоящей статьи.

Статьёй 5 Закона Владимирской области от 10.04.2006 № 39-ОЗ "О порядке разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными образованиями Владимирской области" предусмотрен порядок рассмотрения предложений о разграничении имущества между муниципальными образованиями и передаче (принятии) имущества.

В силу частей 6, 7 настоящей статьи органы местного самоуправления, наделённые уставом муниципального образования полномочиями по передаче (принятию) имущества, в трёхнедельный срок после принятия решения о передаче (принятии) имущества передают (принимают) его в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования и подписывают передаточный акт.

Таким образом, право собственности на имущество, передаваемое в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, возникает со дня подписания сторонами передаточного акта.

Как следует из материалов дела, 09.01.2007 на основании решения Совета народных депутатов Петушинского района Владимирской области от 21.09.2006 № 163/11 и решения Совета народных депутатов посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 25.01.2007 № 8/1 подписан передаточный акт муниципального имущества, в числе которого спорный объект недвижимости (универмаг), расположенный по адресу: Владимирская область,

Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, переданный из собственности муниципального образования "Петушинский район" в собственность муниципального образования "Посёлок Вольгинский".

Таким образом, имущество, указанное в оспариваемом постановлении, находится в собственности муниципального образования "Посёлок Вольгинский" и право владеть, пользоваться и распоряжаться рассматриваемым имуществом в порядке, установленном действующим законодательством и в рамках своих полномочий, определённых законодательными актами Российской Федерации, возникло у Администрации с 09.01.2007, т.е. с момента подписания передаточного акта.

Из материалов дела усматривается, что оспариваемое в части постановление принято до момента обращений индивидуальных предпринимателей с заявлениями в Администрацию о выкупе арендуемых помещений (19.05.2010) в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества".

При этом не имеет значение то обстоятельство, когда было зарегистрировано право собственности на рассматриваемый объект недвижимости.

В связи с изложенным довод индивидуальных предпринимателей о неправомерности действий главы администрации по утверждению перечня имущества, не находившегося в муниципальной собственности, является несостоятельным.

Ссылка индивидуальных предпринимателей на то, что рассматриваемое постановление принято без учёта мнения Совета народных депутатов посёлка Вольгинский с указанием на пункт 3 Положения о порядке формирования перечня муниципального имущества, является несостоятельной.

Как видно из выписки из протокола очередного заседания Совета народных депутатов посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 27.11.2008 № 12, одной из тем повестки дня был вопрос об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства органами местного самоуправления муниципального образования "Посёлок Вольгинский" и о необходимости утверждения Положения о порядке формирования, ведения и

обязательного опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и Положения о порядке и условиях предоставления в аренду (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности), безвозмездное пользование объектами, включёнными в Перечень муниципального имущества.

Таким образом, Администрацией при принятии оспариваемого в части постановления соблюдены требования пункта 3 Положения о порядке формирования перечня муниципального имущества.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что рассматриваемое постановление принято главой администрации посёлка Вольгинский в пределах своих полномочий и не противоречит Федеральному закону "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Федеральному закону "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества" и Положению о порядке формирования перечня муниципального имущества.

При таких обстоятельствах нет оснований считать, что спорный объект недвижимости (универмаг) включён Администрацией в Перечень муниципального имущества незаконно.

Поскольку арбитражным судом не установлено несоответствия оспариваемого постановления Федеральному закону "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества", Федеральному закону "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Положению о порядке формирования перечня муниципального имущества, а также нарушения данным постановлением прав индивидуальных предпринимателей в сфере предпринимательской деятельности, оснований для признания этого постановления недействующим в части не имеется.

Таким образом, требование индивидуальных предпринимателей удовлетворению не подлежит.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине относятся на индивидуальных предпринимателей.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 194, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

отказать индивидуальному предпринимателю Цветкову Илье Валериевичу и индивидуальному предпринимателю Цветкову Денису Валериевичу в удовлетворении требования.

Признать постановление главы посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области от 15.12.2008 № 141 "Об утверждении перечня муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства муниципального образования "Посёлок Вольгинский" в части включения в данный перечень имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, пос. Вольгинский, ул. Старовская, д. 13, соответствующим 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", Федеральному закону от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Положению о порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждённому решением Совета народных депутатов

посёлка Вольгинский Петушинского района Владимирской области
от 27.11.2008 № 86/12.

Настоящее решение вступает в законную силу немедленно после его принятия и может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение месяца со дня вступления решения в законную силу.

Председательствующий судья

Т.М. Мокрецова

Судьи

Н.В. Андрианова

Н.Г. Тимчук