



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-10839/2011-ГК

г. Пермь
15 ноября 2011 года

Дело № А50-9711/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 08 ноября 2011 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 15 ноября 2011 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Зелениной Т. Л.
судей Голубцовой Ю.А., Гребенкиной Н.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Глушковой С.А.

при участии:
от истца – Матюшкин А.Л. (паспорт, доверенность от 14.02.2011),
от ответчика – Луц Ф.Ф. (паспорт), Тронин А.А. (паспорт, доверенность от 17.08.2011)
от третьих лиц – представители не явились,
лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда,

рассмотрел в судебном заседании апелляционные жалобы истца Муниципального унитарного предприятия «Горнолыжный центр Губаха», ответчика индивидуального предпринимателя Луц Ф.Ф.
на решение Арбитражного суда Пермского края от 20 сентября 2011 года по делу № А50-9711/2011,
принятое судьей Трубиным Р.В.
по иску Муниципального унитарного предприятия "Горнолыжный центр Губаха" (ОГРН 1045901458899, ИНН 5913005576)
к индивидуальному предпринимателю Луц Фёдору Фридриховичу (ОГРНИП 304591323200018, ИНН 591300137143)
третьи лица: Администрация Губахинского муниципального района Пермского края, Управление Федеральной службы государственной регистра-

ции, кадастра и картографии по Пермскому краю, Шибалов И.С., о признании договора купли-продажи недвижимости недействительной сделкой, признании зарегистрированного права отсутствующим, установил:

МУП «Горнолыжный центр Губаха» (истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к индивидуальному предпринимателю Луц Ф.Ф. (ответчик) о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимости от 22.01.2010 в виде возврата полученного по сделке встроенного нежилого помещения площадью 245,3 кв.м, расположенного по адресу: Пермский край, г. Губаха, пос. Первомайский, ул. Краснооктябрьская, д. 28 в хозяйственное ведение МУП «Горнолыжный центр Губаха» и в собственность муниципального образования Губахинский муниципальный район.

В порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ истец изменил предмет иска, просил признать договор купли-продажи от 22.01.2010 встроенного нежилого помещения кафе «Горнолыжник» общей площадью 245,3 кв.м (номер на поэтажном плане 1002), расположенного в цокольном этаже здания литер «Б» по адресу Пермский край, г. Губаха, п. Первомайский, ул. Краснооктябрьская д. 28, недействительной (ничтожной) сделкой; признать право собственности Луц Ф.Ф. на указанное нежилое помещение отсутствующим.

На основании ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация Губахинского муниципального района Пермского края, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Шибалов И.С.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 20.09.2011 исковые требования удовлетворены частично, признан недействительным заключенный истцом и ответчиком договор от 22.01.2010 купли-продажи встроенного нежилого помещения кафе «Горнолыжник» общей площадью 245,3 кв.м, номер на поэтажном плане 1002, расположенного в цокольном этаже здания лит. «Б» по адресу Пермский край, г. Губаха, п. Первомайский, ул. Краснооктябрьская, д. 28. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Решение суда от 20.09.2011 обжаловано истцом и ответчиком в апелляционном порядке.

Истец не согласен с решением суда в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании права собственности отсутствующим. В апелляционной жалобе истец указывает, что основанием государственной регистрации указанного права послужил договор, не соответствующий требованиям ст. 3, 6 ФЗ от 22.07.2008 N 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 – ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ). Истец считает, что оспаривание зарегистрированного права ответчика может быть осуществлено путем признания этого права отсутствующим.

Ответчик не согласен с решением суда от 20.09.2011 в части удовлетворения требований о признании договора купли-продажи от 22.01.2010 недействительной сделкой. В апелляционной жалобе ответчик ссылается на необоснованность выводов суда первой инстанции о несоблюдении условия о двухлетнем непрерывном сроке владения спорным имуществом. Ответчик указывает, что аренда спорного объекта носила сезонный характер, период аренды должен определяться с включением в него межсезонных перерывов. Ответчик считает, что поскольку по окончании срока аренды объект арендатору не возвращался, договор аренды был возобновлен на неопределенный срок. Также ответчик считает необоснованным вывод суда первой инстанции о нетождественности арендованного и выкупленного имущества, поскольку указание в договоре аренды площади помещения 226,9 кв.м является технической ошибкой, которая была устранена при подписании дополнительного соглашения от 16.11.2009.

Истец против доводов апелляционной жалобы ответчика возражает. Ответчик с апелляционной жалобой истца также не согласен.

Третье лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в отзыве просит оставить решение суда от 20.09.2011 без изменения.

Другими лицами, участвующими в деле, возражений на апелляционные жалобы не представлено.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, на основании Распоряжения городского комитета по управлению имуществом города Губахи Пермской области от 31.08.2004 № 54 истцу было разрешено передавать в аренду находящееся в его хозяйственном ведении недвижимое имущество.

По договору от 01.12.2005 истец передал в аренду ответчику нежилое встроенное помещение площадью 226, 9 кв.м, расположенное по адресу г. Губаха, поселок Первомайский, ул. Краснооктябрьская, 28, на срок с 15.12.2005 по 15.04.2006.

Впоследствии сторонами были заключены договоры аренды указанного имущества от 01.12.2006 сроком с 15.12.2006 по 15.04.2007; от 01.12.2007 сроком с 01.12.2007 по 09.01.2008, от 01.12.2008 сроком с 01.01.2008 по 31.04.2008; от 20.06.2008 сроком с 27.12.2008 по 15.04.2019.

Согласно дополнительному соглашению от 16.11.2009 к договору аренды от 18.06.2008 уточнена площадь переданного в аренду нежилого помещения, которая составила 245,3 кв. м (в том числе магазин 27,5 кв.м).

22.01.2010 истцом и ответчиком был заключен договор купли продажи арендованного помещения общей площадью 245,3 кв.м.

Право собственности ответчика на этот объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.04.2010.

Ссылаясь на то, что договор купли-продажи от 22.01.2010 является недействительной (ничтожной) сделкой, а право собственности ответчика на нежилое помещение площадью 245,3 кв. м отсутствующим, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Удовлетворяя исковые требования в части признания договора купли-продажи от 22.10.2010 недействительной сделкой, суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

В силу ч. 1 ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 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 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 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 иму-

щество, 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 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.

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ сделки по приватизации государственного или муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение государственного или муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Федеральным законом, ничтожны.

Как разъяснено в п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ 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" ничтожными в силу части 1 статьи 6 Закона являются договоры купли-продажи недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение субъектам малого или среднего предпринимательства из государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности арендуемого ими недвижимого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Законом. На этом основании является ничтожной сделка купли-продажи недвижимого имущества, заключенная с арендатором, не отвечающим признакам, указанным в статье 3 Закона.

Как следует из условий договора купли-продажи от 22.01.2010, указанный договор заключен в связи с реализацией ответчиком, как субъектом малого и среднего предпринимательства, преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Установив, что арендуемое имущество находилось во владении ответчика на основании заключенных договоров аренды до дня вступления в

силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ только в течение девяти месяцев, и условия, необходимые для реализации ответчиком преимущественного права на выкуп арендуемого помещения в силу ст. 3 указанного Федерального закона отсутствуют, суд первой инстанции правомерно признал договор купли-продажи от 22.10.2010 несоответствующим требованиям указанного Федерального закона.

Доводы ответчика о том, что действие краткосрочных договоров аренды от 01.12.2005, от 01.12.2006, от 01.12.2007, от 01.12.2008 было возобновлено на неопределенный срок, судом апелляционной инстанции отклоняется.

В силу ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ для возникновения права на приобретение арендованное недвижимое имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) временном пользовании субъектов малого или среднего предпринимательства в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества. Исходя из фактических обстоятельств дела временное владение и (или) временное пользование арендатором недвижимым имуществом может рассматриваться судом как непрерывное и при наличии незначительного промежутка времени между прекращением одного договора аренды данного имущества и заключением последующего договора его аренды при условии, что в течение этого времени арендатор продолжал пользоваться недвижимым имуществом и возражения арендодателем не заявлялись (п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 N 134).

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

Доказательств использования спорного помещения после окончания срока действия договоров аренды от 01.12.2005, от 01.12.2006, от 01.12.2007, от 01.12.2008 ответчиком не представлено.

Также ответчиком не представлено доказательств внесения в указанные периоды арендных платежей за спорное имущество и соблюдения условия об отсутствии задолженности по арендной плате, предусмотренного п. 1 ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Ссылка ответчика на сезонный характер использования спорного имущества также подлежит отклонению, поскольку в отсутствие иного соглашения при возобновлении действия договоров аренды от 01.12.2005, от 01.12.2006, от 01.12.2007, от 01.12.2008 на неопределенный срок арендная плата подлежала бы внесению на условиях, указанных в этих договорах.

Ссылка ответчика на необоснованный вывод суда первой инстанции об аренде им иного объекта не может быть принята во внимание, поскольку

ку это обстоятельство не привело к принятию неправильного решения в части требований о признании договора купли-продажи недвижимого имущества недействительным.

С учетом изложенного доводы апелляционной жалобы ответчика не свидетельствуют о необходимости иной оценки обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения исковых требований в указанной части.

При рассмотрении доводов апелляционной жалобы истца суд апелляционной инстанции исходит из следующего.

В соответствии с п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 20 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Как правильно установлено судом первой инстанции, запись о праве собственности ответчика на спорное помещение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним прекращена в связи с регистрацией 24.03.2011 права собственности на это имущество за Шибаловым И.С.

Таким образом, предъявление требований о признании права собственности ответчика отсутствующим не может быть признано надлежащим способом защиты нарушенных прав, поскольку их удовлетворение не приведет к восстановлению прав истца в отношении спорного имущества.

Доводы апелляционной жалобы истца признаются судом апелляционной инстанции необоснованными. Истец вправе обратиться в арбитражный суд с соответствующими исковыми требованиями.

При таких обстоятельствах, нарушений судом первой инстанции норм материального и процессуального права, которые согласно ст. 270 АПК РФ являются основанием к отмене или изменению судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено. Решение суда от 20.09.2011 является законным, обоснованным и отмене не подлежит.

В силу ст. 110 АПК РФ государственная пошлина по апелляционным жалобам относится соответственно на истца и ответчика. Государственная пошлина по апелляционной жалобе ответчика подлежит взысканию в доход федерального бюджета в размере, установленном ст.333.21 НК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 258, 268,

269, 271 АПК РФ, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 20 сентября 2011 года по делу №А50-9711/2011 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Луц Фёдора Фридриховича (ОГРНИП 304591323200018, ИНН 591300137143) в доход федерального бюджета 1900 (одну тысячу девятьсот) руб. государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

Т.Л.Зеленина

Судьи

Ю.А.Голубцова

Н.А.Гребенкина