

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
15 мая 2018 года

Дело № А40-206752/17-154-75

Резолютивная часть решения объявлена 07 мая 2018 г.  
Полный текст решения изготовлен 15 мая 2018 г.

Арбитражный суд г. Москвы  
в составе судьи Полукарова А.В.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Подрезовым А.А.  
рассматривает в судебном заседании дело по заявлению  
ОАО «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ»  
к Департаменту городского имущества города Москвы  
третьи лица: АО «РЭМ», ООО «СБФ ИНВЕСТГРУПП», Правительство Москвы  
о признании незаконным распоряжения от 27.02.2017 № 5129 «О согласовании ГУП  
«РЭМ» совершения сделки по продаже нежилого здания, расположенного по адресу:  
109012, г. Москва, ул. Никольская, д. 17, стр. 2».  
В судебное заседание явились:  
от истца (заявителя): Фатеева Е.С., доверенность от 19.12.2017 № 04;  
от ответчика: Руденко М.В., доверенность от 27.1.2017 № 33-Д-1275/17;  
от третьих лиц: 1. АО «РЭМ» - Ткачук Н.А., доверенность от 25.04.2018 № 54; 2. ООО  
«СБФ ИНВЕСТГРУПП» - по доверенности от 02.02.2018 г. б/н и на основании  
паспорта Михайлов А.В.; 3. Правительство Москвы – Руденко М.В., доверенность от  
05.09.2017 № 4-47-1378/7;

**УСТАНОВИЛ:**

ОАО «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о признании недействительным распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 27 февраля 2017 года № 5129 «О согласовании ГУП "РЭМ" совершения сделки по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: 109012, г. Москва ул. Никольская, дом 17, стр. 2».

В судебном заседании заявитель требования поддержал.

Ответчик и третьи лица (АО «РЭМ», ООО «СБФ ИНВЕСТГРУПП») возражали против удовлетворения заявленных требований по доводам отзывов и письменных позиций.

До рассмотрения дела по существу судом проверено соблюдение заявителем срока на обжалование ненормативных правовых актов и решений и действий государственных органов, предусмотренного ч.4 ст.198 АПК РФ и суд считает, что срок соблюден, а доводы о пропуске срока по мнению суда необоснованны.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы заявителя, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71

АПК РФ, арбитражный суд установил, что требования заявителя заявлены не обоснованно и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и заявления, ОАО «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ» пользуется зданием, расположенным по адресу: 109012, г. Москва ул. Никольская, дом 17, стр. 2, площадью 3153.7 м.кв., кадастровый номер: 77:01:0001008:1028 на праве аренды сроком на 49 лет на основании Договора аренды № 0-604/99 от 22.12.1999, заключенного с Департаментом государственного и муниципального имущества г. Москвы.

27 июля 2017 года Заявителю поступило письмо нотариуса г. Москвы Дысяковой О.С, а также нотариально удостоверенное заявление ООО "СБФ ИнвестГрупп" о переходе к ООО "СБФ ИнвестГрупп" права собственности на указанное здание, согласно которому вместе с правом собственности на здание к ООО "СБФ ИнвестГрупп" перешли права и обязанности арендодателя по договору на аренду нежилого фонда № 0-604/99 от 22 декабря 1999 года; ООО "СБФ ИнвестГрупп" является стороной договора аренды, начиная с 12 июля 2017 года (дата регистрации перехода права собственности).

Как указывает заявитель, ему стало известно, что торги по продаже здания были проведены на основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 27 февраля 2017 года № 5129 "О согласовании ГУП "РЭМ" совершения сделки по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: 109012. г.Москва ул. Никольская, дом 17. стр. 2

Не согласившись с указанным распоряжением, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением.

В соответствии со ст. 198 АПК РФ, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов и действий государственных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта, оспариваемых действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт и действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 3 статьи 201 АПК РФ, ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушением их изданием прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Оценка доказательств показала следующее.

Между Департаментом и ОАО «Культурно-исторический комплекс «Славянский» был заключен договор аренды от 22.12.1999 № 00-00604/99 нежилых помещений площадью 3 153,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Никольская ул., д. 17, стр. 2, предоставленных для эксплуатации в административно-торговых целях.

Распоряжением Департамента от 25.11.2013 № 11356 здание по указанному адресу было закреплено на праве хозяйственного ведения за ГУП «Московское

имущество» (в настоящее время ГУП «РЭМ»).

Данное распоряжение в установленном порядке не оспорено, в судебном порядке не отменено.

Распоряжением от 27.02.2017 № 5129 Департамент городского имущества г. Москвы согласовал ГУП «РЭМ» совершение сделки по продаже нежилого здания по адресу: г. Москва, Никольская ул., д. 17, стр. 2.

В силу ст. 294 Гражданского кодекса Российской Федерации государственное или муниципальное **унитарное предприятие**, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом

Согласно ч. 2 ст. 295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Заявитель в обоснование своих требований о незаконности распоряжения ссылается на нарушение Департаментом положений Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» и постановления Правительства Москвы от 07.02.2017 № 36-ПП «О среднесрочной программе приватизации имущества города Москвы на 2017-2019 годы».

А также в связи с тем, что спорное здание не было включено в программу приватизации, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 17.12.2008 №66.

Однако данные доводы не могут быть признаны судом состоятельными по следующим основаниям.

Согласно ст. 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

При этом, согласно п. 5 ст. 3 названного Закона, особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 «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», вступившим в силу 05.08.2008.

Однако Заявителем не заявлялось о намерении выкупить арендованное им имущество в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008.

Пунктом 3.1 Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 №540-ПП, установлено, что объекты нежилого фонда могут быть переданы государственным унитарным предприятиям города Москвы на праве хозяйственного ведения.

Как отмечалось выше, закрепление спорного имущества за ГУП «РЭМ» (в настоящее время – АО "РЭМ") осуществлялось на основании распоряжения Департамента от 25.11.2013 № 11356, которое ни кем не оспорено.

Согласно Положению, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, Департамент городского имущества города Москвы осуществляет полномочия собственника объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации города Москвы.

Нормами гражданского законодательства предусмотрено, что собственник имущества вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

Оспариваемое распоряжение является волеизъявлением собственника имущества на совершение сделки по его отчуждению.

Кроме того, суд отмечает, что основания для применения требований о плановой приватизации, предусмотренных Федеральным законом №178-ФЗ от 21.12.2001г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» в настоящем случае отсутствуют, так как объект находился в хозяйственном ведении ГУП «РЭМ» на основании Распоряжения Департамента городского имущества г. Москвы от 25.11.2013г. № 11356.

ГУП «РЭМ» объект был продан ООО «СБФ ИнвестГрупп» по договору купли-продажи №19-П от 17.05.2017г.

Согласно пункту 4 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации .

В п 2 ст. 3 ФЗ от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "О приватизации государственного и муниципального имущества" прямо предусмотрено, что действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

В соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения возникает на основании акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием, а также в результате приобретения унитарным предприятием имущества по договору или иному основанию. Право хозяйственного ведения имуществом прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.

В абзаце 3 пункта 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что поскольку в федеральном законе, в частности статье 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющей права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении, не предусмотрено иное, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

Таким образом, с учетом того, что имущество продавалось ГУП «РЭМ», как лицом у которого имущество находилось в хозяйственном ведении с согласия собственника, а не собственником, то нормы действующего законодательства регламентирующие порядок приватизации на которые ссылается заявитель не применимы в данном случае и проверка распоряжение на соответствие данных, приведенных заявителем норм законодательства, оснований не имеется, так как при продаже имущества применялись иные нормы действующего законодательства не связанные с приватизацией.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП (ред. от 08.09.2014) "Об утверждении Положения о Департаменте городского

имущества города Москвы" Департамент городского имущества города Москвы является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим:

- функции по разработке и реализации государственной политики в сфере управления и распоряжения движимым и недвижимым имуществом города Москвы (за исключением жилых помещений), земельными участками, находящимися на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, приватизации имущества города Москвы, выполнения полномочий собственника в отношении имущества города Москвы, использования, охраны и учета земель на территории города Москвы;

- предоставление государственных услуг в сфере имущественно-земельных отношений;

- переданные Российской Федерацией полномочия, связанные с размещением объектов федерального значения, за исключением принятия решений по подготовке и утверждению документации по планировке территории и по подготовке и утверждению на основании решений Градостроительно-земельной комиссии города Москвы границ зон планируемого размещения объектов федерального значения или регионального значения, в связи с размещением которых предполагается изъятие земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества на присоединенной в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. N 560-СФ "Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью" с 1 июля 2012 г. к субъекту Российской Федерации городу федерального значения Москве территории.

Таким образом, Департамент городского имущества города Москвы является уполномоченным Правительством города Москвы органом по распоряжению имуществом и соответственно согласованию сделок по купле-продаже.

Согласно нормам ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или прекращения договора аренды.

Из материалов дела не следует, что Заявителю предлагалось изменить или расторгнуть договор аренды в связи с переходом права собственности.

Доводы заявителя о том, что несмотря на то, что здание по адресу: г. Москва ул. Никольская, дом 17, стр. 2 является памятником культурного наследия регионального значения, так как в соответствии с решением Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) №84 от 30.07.1992 «О памятниках истории и культуры города Москвы» здание по адресу: г. Москва ул. Никольская, дом 17. стр. 2 включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации как памятник культурного наследия регионального значения и что следует из письма Департамента культурного наследия г.Москвы от 16.09.2016г. №ДКН-16-13-1042/с обжалуемое распоряжение Департамента городского имущества города Москвы издано без согласования с Департаментом культурного наследия города Москвы, судом отклоняются как основанные на ошибочном толковании действующего законодательства, поскольку заявителем не сообщены и судом не установлены нормы Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" которыми предусмотрена обязанность и необходимость получения Департаментом городского имущества г. Москвы согласия Департамента культурного наследия г. Москвы на издание оспариваемого распоряжения о согласовании совершения сделки по продаже спорного здания, являющегося объектом культурного наследия.

Нормы закона на которые ссылается заявитель не обязывают ответчика получать согласие Департамента культурного наследия г. Москвы, а регламентируют порядок распоряжения и использования таким имуществом.

Судом проверены и оценены все доводы заявителя, но отклонены как

неподтвержденные доказательствами, основанные на неверном толковании норм права или не относящиеся к предмету спора. Так заявителем приведены ряд доводов касающихся сделки купли-продажи, однако суд не может их принять, так как лишен возможности выходить за пределы заявленных требований, касающихся законности или незаконности распоряжения о согласии, которое необходимо было ГУП «РЭМ» в силу действующего законодательства РФ.

Также суд отмечает, что в рамках настоящего спора полномочия Департамента ограничивались дачей согласия на совершение сделки по отчуждения имущества.

При этом факт согласия на совершение сделки по отчуждению спорного объекта является реализацией права собственника имущества и сам по себе не влечет нарушения прав Заявителя.

Кроме этого в распоряжении собственник согласуя продажу имущества указал на необходимость его реализации в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе и закона Об Объектах культурного наследия.

Часть 1 ст. 4 АПК РФ устанавливает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в Арбитражный суд города Москвы за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Таким образом, предъявление иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лица, обратившегося в суд. Согласно п. 1 ст. 1 АПК РФ необходимым условием применения того или иного способа защиты должно являться обеспечение восстановления нарушенного права.

Между тем заявителем не представлено доказательств нарушения закона со стороны Департамента.

ОАО «Культурно-исторический комплекс «Славянский» является арендатором части помещений в вышеуказанном здании на основании договора аренды №0-604/99 от 22.12.1999г., сроком до 10.08.2048г.

В силу ст. 617 ГК РФ при продаже имущества новому собственнику действующие договоры аренды сохраняют свое действие.

Распоряжение собственника о согласовании сделки по купли-продажи не может быть признано незаконным, поскольку его получение для унитарного предприятия является обязательным в силу закона.

Кроме того, Заявитель не указал, в чем конкретно заключается нарушение его прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также каким образом решение об удовлетворении заявленных требований может восстановить его нарушенное право.

Таким образом, оспариваемое распоряжение издано в рамках полномочий Департамента и не нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Ссылки заявителя на нарушение порядка проведения торгов по продаже имущества судом отклоняются как не относимые к предмету рассматриваемого спора, так как в настоящем деле судом рассматривается вопрос о законности Распоряжения Департамента от 27.02.2017 № 5129 о согласовании ГУП «РЭМ» совершение сделки по продаже нежилого здания, а не вопрос о законности торгов по продаже имущества.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о не установлении условий, предусмотренных ст.13 ГК РФ, ч.1 ст.198 АПК РФ, необходимых для признания оспариваемого распоряжения недействительным, в связи с чем заявленные требования удовлетворению не подлежат.

Согласно ч. 3 ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении

заявленного требования.

Расходы на госпошлину в соответствии со ст.110 АПК РФ относятся на заявителя, а в части, излишне уплаченной заявителем, подлежат возврату заявителю из федерального бюджета.

На основании изложенного, в соответствии положениям Федерального закона «О недрах», руководствуясь ст.ст. 29, 75, 167-170, 198-201 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Заявленное ОАО «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ» требование о признании недействительным распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 27.02.2017 № 5129 «О согласовании ГУП «РЭМ» совершения сделки по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: 109012, г. Москва, ул. Никольская, д. 17, стр. 2» - оставить полностью без удовлетворения.

Проверено на соответствие Действующему законодательству РФ.

Возвратить ОАО «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ» из Федерального бюджета 3000 руб. излишне уплаченной госпошлины, о чем выдать справку.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия (изготовления в полном объеме) в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.В. Полукаров