

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-1987

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 марта 2015г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу Администрации города Рязани (г. Рязань) на решение Арбитражного суда Рязанской области от 22.05.2014 по делу №А54-4350/2013, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2014, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.12.2014 по тому же делу

по иску, уточнённого в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, общества с ограниченной ответственностью «ВИЖЕМА» (г. Рязань) к муниципальному образованию городской округ город Рязань в лице Администрации города Рязани (г. Рязань) о признании недействительным пункта 6.2 договора от 12.03.2013 №20/1-13-20 купли-продажи муниципального имущества, взыскании неосновательного обогащения в сумме 193828,41 рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 15241,91 рубль

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления земельных ресурсов и имущественных отношений Администрации города Рязани (г. Рязань), общества с ограниченной ответственностью «ЭКОТВОРОГ» (г. Рязань), Финансово-казначейское управления Администрации города Рязани (г. Рязань)

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 22.05.2014, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного

апелляционного суда от 04.09.2014 и Арбитражного суда Центрального округа от 15.12.2014, исковые требования удовлетворены.

Администрация города Рязани (далее - ответчик, администрация) обратилась в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой на принятые по делу судебные акты, в которой просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм права.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Как следует из содержания оспариваемых судебных актов, между управлением муниципальным имуществом администрации г. Рязани (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Вижема» (далее - истец, общество, арендатор) 26.05.2004 был заключен договор аренды недвижимого имущества под офис и склад.

В порядке реализации преимущественного права, установленного Федеральным законом 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» (далее – Закон № 159-ФЗ), Администрацией в адрес Общества 28.12.2010 был направлен проект договора купли-продажи муниципального имущества – нежилого помещения.

Разногласия, возникшие у сторон при заключении договора купли-продажи спорного нежилого помещения, были переданы на разрешение Арбитражного суда Рязанской области и решением Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-700/2011 урегулированы и 12.03.2013 стороны подписали договор купли-продажи спорного нежилого помещения, пунктом 6.2 которого установлено, что с момента государственной регистрации права собственности покупателя на приобретаемое по договору имущество прекращается действие договора аренды недвижимого имущества от 26.05.2004.

Общество, ссылаясь на ничтожность указанного пункта 6.2 договора купли-продажи, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, указав, что оно вносило арендную плату по прекращённому договору аренды, а полученные ответчиком денежные средства являются его неосновательным обогащением.

Удовлетворяя исковые требования общества, суды руководствовались положениями статей 130, 131, 307, 425, 433, 445, 446, 551, 556 Гражданского

кодекса Российской Федерации, а также из пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», которым разъяснено, что, поскольку иное не вытекает из закона или соглашения сторон, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор), заключая договор купли-продажи, прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (пункт 1 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации).

К моменту заключения договора купли-продажи спорное нежилое помещение уже находилось во владении у общества на основании договора аренды, следовательно, признаётся переданным ему с этого момента (пункт 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При принятии решения суды приняли во внимание тот факт, что договор купли-продажи спорного нежилого помещения был подписан сторонами после обращения общества в арбитражный суд (дело № А54-5537/2012) с заявлением к администрации о признании незаконным её бездействия, выразившегося в неподписании договора купли-продажи спорного имущества и об обязанности подписать договор купли-продажи спорного имущества на условиях, определённых решением суда по делу от 12.12.2011 № А54-700/2011 в течение 5 дней с момента вступления в законную силу решения.

Таким образом, суды пришли к выводу, что уплата арендной платы в спорный период составляет период уклонения администрации от подписания договора купли-продажи спорного имущества.

На основании изложенного, руководствуясь положениями статей 395, 1102, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, и учитывая установленный факт использования ответчиком неосновательно удержанных денежных средств, суды признали обоснованным и подлежащим удовлетворению требование общества о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе Администрации, суд пришёл к выводу о том, что они не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Довод Администрации о том, что договор купли-продажи муниципального имущества был подписан только 12.03.2013 не по вине администрации направлен на переоценку установленных судами обстоятельств, поскольку судами установлено иное.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Администрации города Рязани для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова