

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ15-3088

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.04.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Маненков А.Н., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Калинина Вячеслава Васильевича (г. Брянск) на постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.12.2014 по делу № А09-5437/2012 Арбитражного суда Брянской области

по иску индивидуального предпринимателя Калинина Вячеслава Васильевича (далее – истец, предприниматель) к Управлению имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации (далее – ответчик, управление) о признании незаконными действий по отказу в реализации права заявителя на зачет стоимости неотделимых улучшений нежилых помещений в счет оплаты по договорам купли-продажи помещений и с требованием обязать управление произвести зачет стоимости неотделимых улучшений указанных выше помещений,

### установил:

Решением Арбитражного суда Брянской области от 04.09.2012 заявление предпринимателя удовлетворено.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2013 решение суда первой инстанции отменено в части признания незаконными действий управления, выразившихся в письменном отказе от 23.06.2011 № 29/09-4309 в реализации права индивидуального предпринимателя Калинина В.В. на зачет стоимости неотделимых улучшений вышеуказанных нежилых помещений. В остальной части решение суда от 04.09.2012 оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14.11.2013 решение Арбитражного суда Брянской области от 04.09.2012 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2013 отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Брянской области.

При новом рассмотрении дела предприниматель в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил заявленные требования: просил признать незаконными действия Управления имущественных и земельных отношений Брянской городской администрации, выразившиеся в письменном отказе от 23.06.2011 № 29/09-4309 в реализации его права на зачет стоимости неотделимых улучшений указанных выше нежилых помещений в счет оплаты по договорам купли-продажи от 16.08.2010 № 202, 207, 208 этих помещений соответственно в размере 438 070 руб., 4 266 633 руб., 410 536 руб. и также просил обязать Управление произвести зачет стоимости неотделимых улучшений в вышеуказанных помещениях.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 22.05.2014 требования удовлетворены.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 25.12.2015, решение суда первой инстанции отменено. В удовлетворении требований предпринимателя отказано.

Предприниматель обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в

которой просил указанные судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права.

Согласно пункту 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из судебных актов, истец, реализуя свое право на выкуп арендованного имущества, предусмотренного 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) путем заключения договора купли-продажи муниципальных нежилых помещений, по стоимости, определенной сторонами в договоре, обратился в управление с заявлением о зачете стоимости осуществленных им неотделимых улучшений в счет оплаты приобретенных им объектов недвижимости.

Получив отказ в удовлетворении данного заявления, предприниматель обратился в суд с настоящим иском.

Как следует из части 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

С учетом установленных обстоятельств и норм законодательства, определяющего возможность зачета стоимости неотделимых улучшений, при определении порядка оплаты имущества на стадии заключения договора или путем внесения изменений в него, суды пришли к выводу о том, что предъявление предпринимателем требований по существу направлено на преодоление условий заключенного и исполняемого сторонами договора купли-продажи в части согласованной ими без разногласий цены. В порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в данном случае не может рассматриваться как надлежащий способ защиты права.

Приведенные в жалобе доводы не опровергают выводы судов, были предметом их рассмотрения и получили соответствующую правовую оценку.

Содержание жалобы не подтверждает нарушение норм права, по существу сводится к несогласию заявителя с оценкой доказательств, данной судами, и установленными фактическими обстоятельствами дела.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8, 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**определил:**

отказать индивидуальному предпринимателю Калинину Вячеславу Васильевичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

А.Н. Маненков