

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-13631

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 октября 2015г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Киселева О.В., изучив кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, далее – комитет) на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.12.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 по делу № А56-67097/2014 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Диагональ» (Санкт-Петербург, далее – общество) к комитету о признании незаконным оформленного уведомлением от 06.06.2014 № 5689-12/14 отказа в реализации преимущественного права на выкуп нежилого помещения 39Н общей площадью 12,7 кв. м с кадастровым номером 78:14:7636:8:18:26, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А (далее – спорное помещение); обязанности комитета устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем обеспечения заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости спорного помещения в двухмесячный срок с даты вступления в законную силу решения суда, принятия решения об условиях приватизации указанного помещения в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке и направления в адрес заявителя проекта договора купли-продажи в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества,

установил:

решением суда первой инстанции от 17.12.2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда

от 16.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит отменить оспариваемые судебные акты, принять новое решение об отказе в удовлетворении требований.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем, таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как усматривается из судебных актов и установлено судами, общество на основании договора от 30.06.2008 № 12-А-1674 (в редакции дополнительного соглашения от 06.04.2012 № 1), заключенного в порядке переоформления договора от 12.09.2006 № 12-А-1674, арендует спорное нежилое помещение 39Н площадью 12,7 кв. м с кадастровым номером 78:14:7636:8:18:26, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А, на срок по 05.04.2015.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.10.2014 № 34/011/2014-1081 на спорное помещение 27.11.2006 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, а 28.08.2008 - обременение арендой в пользу общества.

В марте 2014 года общество обратилось в комитет с заявлением о намерении реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого объекта недвижимости в собственность в соответствии с 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».

Комитет уведомлением от 06.06.2014 № 5689-12/14 сообщил заявителю об отсутствии у него преимущественного права на приобретение арендуемого помещения, поскольку по заключению Проектно-инвентаризационного бюро Московского района - филиала Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» спорный объект относится к общему имуществу дома.

Общество, считая, что не имеется оснований относить арендуемое помещение к общему имуществу многоквартирного дома, в связи с чем отказ ответчика является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Как установлено судами, согласно приобщенному к делу письму Проектно-инвентаризационного бюро Московского района - филиала Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» от 18.04.2014 № 6179-исх спорное нежилое помещение 39Н сформировано в результате перепланировки в феврале 2006 года из части лестничной клетки.

Между тем, как установлено судами, спорное помещение учтено в качестве вторичного объекта недвижимости, по крайней мере, с 2006 года находится во владении общества и используется им на условиях аренды в предпринимательских целях; в отношении данного объекта зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга с обременением арендой в пользу общества. В установленном порядке зарегистрированное право собственности Санкт-Петербурга на недвижимое имущество не оспорено. Сведения об использовании помещения для обслуживания иных помещений в доме или многоквартирного дома, равно как и о предъявлении собственниками помещений в здании требований о признании права общей долевой собственности на данное имущество и об истребовании помещения из владения общества и Санкт-Петербурга, в деле отсутствуют.

При таких обстоятельствах, поскольку на момент направления обществом заявления о намерении реализовать преимущественное право на выкуп и получения оспариваемого отказа спорное помещение находилось в государственной собственности Санкт-Петербурга, право собственности которого не прекращено и не оспорено, суды в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» пришли к выводу о том, что данное помещение является самостоятельным объектом недвижимости, а оснований считать его общим имуществом жилого дома не имеется, в связи с чем отказ комитета по указанной в уведомлении от 06.06.2014 причине передать помещение в собственность общества является незаконным.

Суды, признав наличие у общества преимущественного права на приобретение нежилого помещения, посчитали незаконным отказ комитета от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, указав, что в данном случае прекращение названного договора по инициативе арендодателя свидетельствует о совершении последним действий исключительно с целью воспрепятствовать арендатору реализовать свое право на выкуп арендуемого помещения.

Возражения заявителя, изложенные в кассационной жалобе, не опровергают вышеизложенные выводы судов. Несогласие заявителя с этими выводами и иное толкование им норм права не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм права.

При названных обстоятельствах, доводы заявителя, изложенные в жалобе, не подтверждают наличие существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, в связи с

чем жалоба не подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

определил:

отказать Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга в передаче кассационной жалобы на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.12.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 по делу № А56-67097/2014 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

О.В. Киселева