

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-13627

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 22.12.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 по делу № А56-67088/2014 по уточненному в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявлению общества с ограниченной ответственностью «Диагональ» (Санкт-Петербург, далее – общество) к комитету о признании незаконным оформленного уведомлением от 06.06.2014 № 5690-12/14 отказа в реализации преимущественного права на выкуп нежилого помещения 38Н с кадастровым номером 78:14:0007636:1721, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А; о признании незаконным выраженного в уведомлении от 05.09.2014 № 10046-12/14 отказа от заключения договора аренды от 12.09.2006 № 12-А-1677; 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 данного объекта в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке и направления в адрес общества проекта договора купли-продажи помещения в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества,

установил:

решением суда первой инстанции от 22.12.2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда

от 13.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 от 17.11.2014, заявленные требования удовлетворены (с учетом определения от 22.12.2014 об исправлении опечатки в части указания кадастрового номера спорного нежилого помещения).

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 аренды от 12.09.2006 № 12-А-1677 (в редакции дополнительного соглашения от 27.04.2010 № 1) арендует нежилое помещение 38Н площадью 12,9 кв. м с кадастровым номером 78:14:7636:8:23:25, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А (далее – спорное помещение), сроком до 08.04.2013.

Пунктом 5.2 названного договора предусмотрено, что если по истечении срока договора арендатор продолжает пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за три месяца.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.10.2014 № 34/011/2014-1080 на спорное помещение 27.11.2006 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга с обременением арендой в пользу общества.

В марте 2014 года общество обратилось с заявлением о намерении реализовать свое преимущественное право на приобретение арендуемого объекта недвижимости 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, сообщая уведомлением от 06.06.2014 № 5690-12/14 об отсутствии у общества преимущественного права на приобретение арендуемого помещения, сослался на то, что заключением Проектно-инвентаризационного

бюро Московского района - филиала Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» спорное помещение отнесено к общему имуществу многоквартирного дома.

Уведомлением от 05.09.2014 № 10046-12/14 комитет сообщил обществу об отказе от договора в соответствии с пунктом 5.2 договора и прекращении его действия с 24.12.2014, просил общество до 24.12.2014 освободить занимаемое помещение и передать его по акту приема-передачи представителю собственника.

Общество, считая, что не имеется оснований относить спорное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, в связи с чем отказ ответчика в выкупе данного имущества является незаконным, а уведомление о прекращении договора направлено исключительно с целью воспрепятствовать арендатору реализовать преимущественное право на приватизацию объекта, 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 (1) спорное нежилое помещение 38Н 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 22.12.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 по делу № А56-67088/2014 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

О.В. Киселева