79013_738794

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-11419

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу закрытого акционерного общества «В.И.Д.» на решение Арбитражного суда Московской области от 15.08.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2015 по делу № А41-10503/2014,

установила:

закрытое акционерное общество «В.И.Д.» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к муниципальному унитарному предприятию «Городской жилищный сервис» (далее – предприятие) об урегулировании разногласий, возникших на стадии заключения договора купли продажи муниципального имущества, и обязании заключить договор купли-продажи.

Предприятие обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением о признании общества не приобретшим право на выкуп муниципального имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Гагарина, д. 7 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» (далее – Закон № 159-ФЗ) (дело № А41-31875/2014).

Определением Арбитражного суда Московской области от 21.07.2014 в порядке статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанные требования объединены для совместного рассмотрения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 15.08.2014 в исках общества и предприятия отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда 19.02.2015 решение от 15.08.2014 в части отказа в иске общества к предприятию отменено, исковые требования общества удовлетворены. В остальной части решение Арбитражного суда Московской области от 15.08.2014 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2015 постановление от 19.02.2015 отменено, решение от 15.08.2014 оставлено в силе.

В кассационной жалобе общество ссылается на неправильное применение арбитражным судом 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 жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы, принятые по делу судебные акты и материалы истребованного дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом установлено, что 29.04.1996 Комитет по управлению имуществом г. Калининграда (в настоящее время г. Королев) Московской области (арендодатель) и акционерное общество закрытого типа «ВИД» (арендатор, правопредшественник истца) заключили договор аренды муниципального имущества № 206 М-1 сроком с 01.05.1996 по 01.05.2021, предметом которого является аренда с правом выкупа муниципального имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Гагарина, д. 7 (арендуемый объект).

В состав арендуемого имущества входит: здание конторы-склада площадью 690 кв. м, год ввода в эксплуатацию 1986; здание склада площадью 676 кв. м, год постройки 1964; здание растворного узла площадью 361 кв. м, год постройки 1966 и здание механических мастерских площадью 550 кв. м, год постройки 1963 (приложение № 1 к договору).

В соответствии с условиями пункта 5.1.1 арендатор вправе по окончании срока действия договора либо в любое время в течение действия договора аренды выкупить арендуемый объект.

В 2012 году указанное имущество передано в хозяйственное ведение предприятия, в связи с чем сторонами заключено дополнительное соглашение о переводе прав арендодателя на предприятие.

С учетом решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-11413/10 от 07.12.2010 в отношении двух из четырех спорных объектов постановлениями Администрации г. Королев № 717, 718, 719, 720 от 27.04.2012 предприятию дано согласие на совершение крупной сделки по продаже обществу спорных четырех объектов недвижимого имущества, общей площадью 3153,5 кв. м.

Обществом 30.12.2013 получены от предприятия четыре проекта договоров купли-продажи обозначенного недвижимого имущества.

Истец, не согласившись с размером выкупной стоимости, направил предприятию протокол разногласий и измененный проект договора купли-продажи. Предприятие отклонило протокол разногласий.

Исковые требования основаны на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации и нормах Закона № 159-ФЗ.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции признал недоказанным, что общество обращалось с заявлением о реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ, а также о наличии согласия собственника на реализацию такого права. В перечисленных постановлениях ссылка на Закон № 159-ФЗ отсутствует, также как и ссылка на заявление общества о реализации преимущественного права в порядке Закона № 159-ФЗ.

Учитывая, что соблюдение порядка реализации преимущественного права на выкуп арендуемого помещения, установленного Законом № 159-ФЗ, является обязательным, суд округа, указав на ошибочность вывода суда первой инстанции о недействительности (ничтожности) сделки, сославшись на отсутствие в материалах дела заявления общества на реализацию преимущественного права и согласия собственника на реализацию этого права, согласился с выводами суда первой инстанции, признав преждевременным направление обществу предприятием проекта договора купли-продажи.

Общество не лишено возможности обратиться с соответствующим заявлением в порядке, установленном Законом №159-ФЗ.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья,

определила:

отказать закрытому акционерному обществу «В.И.Д.» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова