

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ15-16715

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» на решение Арбитражного суда Тульской области от 26.02.2015 (судья Рыжикова Н.А.), постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 (судьи Стаханова В.Н., Заикина Н.В., Федин К.А.) и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.08.2015 (судьи Смолко С.И., Шелудяев В.Н., Степина Л.В.) по делу № А68-8129/2014

### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» (далее – общество «Управление недвижимостью») обратилось в Арбитражный суд Тульской области с заявлением о признании незаконным бездействия Комитета имущественных и земельных отношений (далее – комитет) Администрации города Тулы (далее – администрация), выразившегося в непринятии решения об отчуждении арендуемого имущества; совершении юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение этого имущества и обязанности комитета заключить договор купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Свободы, д. 38б, а именно: нежилых помещений общей площадью по наружному обмеру 316,7 кв.м (лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, Б, над А (мезонин), а, а1).

Определением Арбитражного суда Тульской области от 16.10.2014 в соответствии со статьей 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена ненадлежащего ответчика – комитета на

надлежащего – администрацию. Комитет привлечен к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 26.02.2015, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 27.08.2015, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Управление недвижимостью» просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на ошибочность выводов судебных инстанций о правомерности действий (бездействия) администрации.

Заявитель указывает, что общество «Управление недвижимостью» вело переписку с комитетом по предоставлению преимущественного права выкупа арендованного имущества около двух лет, что свидетельствует о намеренном затягивании комитетом сроков и воспрепятствование реализации права общества на приобретение имущества.

Общество «Управление недвижимостью» полагает, что судами не принят во внимание тот факт, что с момента передачи в аренду состояние имущества не изменилось, что подтверждено экспертным заключением, проведенным в рамках дела № А62-2972/2014. Таким образом, выводы судов об ухудшении состояния арендованного имущества и ненадлежащем исполнении обществом обязанности по проведению капитального ремонта, являются ошибочными.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 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.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 22.03.2006 между обществом «Управление недвижимостью и капиталом» (арендатор) и территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Тульской области (арендодатель) заключён договор № 71/04-04-003/0-06 аренды недвижимого имущества, расположенного по

адресу: г. Тула, ул. Свободы, д. 38б – нежилые помещения, общей площадью по наружному обмеру 316,7 кв. метров, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, Б, над А (мезонин), а, а1 по данным технического паспорта. Срок аренды в соответствии с пунктом 1.4 договора определен до 01.04.2026.

Недвижимое имущество передано арендатору по акту приема-передачи от 01.04.2006 в удовлетворительном состоянии.

Согласно пунктам 1.1, 1.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8, 2.2.15 договора от 22.03.2006 № 71/04-4-003/0-06, арендуемое имущество является памятником истории и культуры, должно использоваться под реконструкцию, арендатор обязан следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечить их сохранность, арендатор обязан соблюдать правила пожарной безопасности, требования государственных надзорных организаций, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности арендатора и в отношении арендуемого им объекта, арендатор обязан незамедлительно извещать арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта, арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, арендатор обязан обеспечить разработку, согласование и утверждение проектно-сметной документации, получение необходимых согласований, претензий, разрешений, иных официальных документов, совершение необходимых действий и процедур в целях реализации своих обязательств по договору.

В соответствии с соглашением об уступке от 02.02.2007 все права и обязанности арендатора по договору о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, от 22.03.2006 № 71/04-04-003/0-06 перешли к обществу «Управление недвижимостью».

Дополнительным соглашением от 02.02.2007 произведена замена арендатора по договору аренды на общество «Управление недвижимостью».

В соответствии с дополнительным соглашением от 27.02.2012 арендодателем имущества по договору от 22.03.2006 № 71/04-04-003/0-06 является комитет, общая площадь имущества, являющегося муниципальной собственностью г. Тулы – 304,3 кв. метров.

Общество «Управление недвижимостью» 10.01.2013 обратилось в администрацию с заявлением о намерении реализовать преимущественное право приобретения арендуемого имущества.

Администрация письмом от 18.01.2013 № 103-к сообщила обществу «Управление недвижимостью» о процессе рассмотрения предоставления обществу «Управление недвижимостью» преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Общество «Управление недвижимостью» 12.07.2013 обратилось в администрацию с просьбой сообщить о стадии рассмотрения заявления

общества о реализации преимущественного права приобретения арендуемого имущества.

Администрация письмом 16.08.2013 № 8913к сообщила обществу «Управление недвижимостью» о подготовке проекта постановления «О продаже арендуемого недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Свободы, д. 38б, в порядке реализации преимущественного права», который находится на рассмотрении.

Общество «Управление недвижимостью» 07.04.2014 направило повторное заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Администрация 25.04.2014 сообщила заявителю о том, что на рассмотрении в Арбитражном суде Тульской области находится исковое заявление комитета о расторжении договора аренды от 22.03.2006 № 71/04-04-003/0-06 и возврате недвижимого имущества, в связи с чем вопрос о возможности предоставления преимущественного права выкупа вышеуказанного имущества будет рассмотрен после вынесения решения арбитражным судом по данному исковому заявлению.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, общество «Управление недвижимостью» обратилось в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации № 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина и юридического лица.

Статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

В силу пункта 5 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Названные особенности установлены 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».

В соответствии с пунктом 3 части 9 статьи 4 Федерального закона 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» субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тульской области от 15.09.2014 по делу № А68-2972/2014 расторгнут договор аренды от 22.03.2006 № 71/04-04-003/0-06. Суд обязал общество «Управление недвижимостью» в семидневный срок с момента вступления решения в законную силу освободить спорные нежилые помещения и передать их по акту приема-передачи комитету.

Названным решением было установлено неисполнение установленных договором аренды обязательства и существенное нарушение его условий (ухудшение состояния имущества, невыполнение капитального ремонта, разрушение строений).

Согласно техническому заключению от 20.08.2013 все строения по вышеуказанному адресу разрушены, восстановлению не подлежат.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» разъяснено, что по смыслу Федерального закона 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» объектом купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Судами сделан правомерный вывод, что утрата объектами недвижимости их назначения в результате разрушения не предполагает возможность их дальнейшего использования по назначению в предпринимательской деятельности, в связи с чем такие объекты не отвечают требованиям недвижимого имущества, определяемого к использованию в порядке государственного кадастрового учета.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения и приняв во внимание обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тульской области от 15.09.2014 по делу № А68-2972/2014, суды правомерно отказали в удовлетворении требований, признав законными действия (бездействие) администрации по реализации обществом «Управление недвижимостью» преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Доводы, приведенные обществом «Управление недвижимостью» были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку; указанные доводы направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств и выражают несогласие с произведенной оценкой доказательств.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова