

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-КГ16-742

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска на решение Арбитражного суда Челябинской области от 05.05.2015 по делу №А76-31518/2014, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2015 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Общепит» (г.Челябинск) к администрации города Челябинска (г.Челябинск), Челябинской городской Думе (г.Челябинск), комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (г.Челябинск) о признании недействительным отказа в выкупе арендуемого имущества и обязанности совершить действия,

### УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Челябинской области от 05.05.2015, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2015, требования общества с ограниченной ответственностью «Общепит» (далее – общество «Общепит») о признании незаконным отказа комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – комитет) в выкупе арендуемого помещения – объекта нежилого фонда: помещение № 102 – часть помещения №101, общей площадью 203,1 кв. м, расположенного по адресу: г.Челябинск, ул. Энтузиастов, 14; об исключении из Перечня государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства

указанного объекта нежилого фонда, о признании за обществом «Общепит» права на приобретение в собственность указанного помещения, удовлетворены частично.

Суд признал оспариваемый отказ комитета в реализации преимущественного права выкупа обществом «Общепит» спорного объекта нежилого фонда, оформленный письмом от 07.11.2014 №20732879у, недействительным как не соответствующим Федеральному закону 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), на комитет возложена обязанность устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя посредством совершения действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ. В удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 19.11.2015 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит отменить принятые по настоящему делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судом норм материального права.

В соответствии с пунктом 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 кассационных 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.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Судами установлено, что между комитетом (арендодатель) и обществом «Общепит» (арендатор) сложились долгосрочные арендные отношения на основании последовательно оформленных договоров аренды от 23.07.2007 № 4-8600 сроком действия с 02.08.2008 по 01.08.2008, от 23.01.2008 сроком действия с 02.08.2008 по 01.08.2009, от 21.04.2009 сроком действия с 01.05.2009 по 01.07.2010, от 29.09.2010 сроком действия с 02.07.2010 по 30.06.2011, от 15.03.2011 сроком действия до 30.06.2015.

Доказательств прекращения договора аренды в установленном порядке не установлено.

Письмом комитета от 07.11.2014 №20732 обществу «Общепит» отказано в предоставлении преимущественного права на приобретение указанного

нежилого помещения, со ссылкой на включение его решением Челябинской городской Думы от 26.04.2011 №24/7 в Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень), что препятствует его приватизации.

Полагая данный отказ незаконным и нарушающим право общества «Общепит» на реализацию предусмотренного названным Законом преимущественного права выкупа арендуемого помещения, общество обратилось в суд с настоящим заявлением.

Исследовав и оценив все представленные по делу доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что общество «Общепит» соответствует всем критериям, предусмотренным Законом №159-ФЗ, а именно: является субъектом малого предпринимательства, арендует спорное помещение с 2007 года, не имеет задолженности по арендной плате; спорное помещение включению в Перечень (26.04.2011) после вступления в силу Закона №159-ФЗ, с учетом обстоятельств спора, при отсутствии доказательств, свидетельствующих о необходимости включения имущества в Перечень, суды пришли к выводу о создании такими действиями препятствий обществу в реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Принимая во внимание положения Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 №134, признав за обществом «Общепит» права на выкуп арендуемого имущества, суды пришли к выводу об удовлетворения заявленных требований.

Выводы судов соответствуют подходам и рекомендациям, выработанным Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 01.12.2011 №9646/11 и установленным по делу фактическим обстоятельствам.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска департамента имущественных отношений администрации города Тюмени для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного  
Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Е.Е. Борисова