

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ15-19139

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 марта 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фармком» (Белгородская область, г. Строитель) на решение Арбитражного суда Белгородской области от 03.03.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.10.2015 по делу № А08-10381/2014,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Михайлюк Роман Васильевич и общество с ограниченной ответственностью «Фармком» (далее - Общество) обратились в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании незаконным отказа администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области (далее - Администрация) в реализации преимущественного права на приобретение в общую долевую собственность арендуемого нежилого помещения общей площадью 80,8 кв.м с кадастровым номером 31:10:1003001:2027, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Ленина, дом 18, и обязанности Администрации заключить с заявителями договор купли-продажи указанного нежилого помещения в долевую собственность с распределением долей согласно арендуемым помещениям, а именно: Обществу - 70,42% доли в праве собственности и предпринимателю - 29,58% доли в праве собственности.

Арбитражный суд Белгородской области решением от 03.03.2015 в удовлетворении заявления отказал.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 19.06.2015 отменил решение от 03.03.2015, признал незаконным отказ в

реализации преимущественного права выкупа в общую долевую собственность испрашиваемого нежилого помещения, обязал Администрацию устранить допущенные нарушения прав заявителей в сроки, установленные 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),

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 12.10.2015 отменил постановление от 19.06.2015 и оставил в силе решение от 03.03.2015.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить решение от 03.03.2015 и постановление от 12.10.2015 и оставить в силе постановление от 19.06.2015.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 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 материалы истребованного из арбитражного суда дела, доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Общества на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество и предприниматель 30.09.2014 обратились в Администрацию с заявлением о реализации в порядке Закона № 159-ФЗ права на приобретение арендуемого нежилого помещения общей площадью 80,8 кв.м, с кадастровым номером 31:10:1003001:2027, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Ленина, д. 18, в общую долевую

собственность с распределением долей согласно занимаемой площади по договорам аренды.

Администрация письмом от 29.10.2014 № 3694 отказала в реализации преимущественного права на приобретение муниципального имущества, сославшись на то, что на момент обращения с заявлением о выкупе помещения срок действия договора аренды части нежилого помещения, заключенный с Обществом, истек 30.06.2014, арендные отношения не продлевались.

Общество и предприниматель, считая указанный отказ незаконным, обратились в арбитражный суд настоящим заявлением.

Суд первой инстанции, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь положениями статей 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ), статьи 3 Закона № 159-ФЗ, разъяснениями, приведенными в пункте 4.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пришел к выводу о том, что у Администрации имелись законные основания для отказа Обществу и предпринимателю в реализации преимущественного права на приобретение в общую долевую собственность испрашиваемого ими нежилого помещения.

Суд исходил из следующего: спорные договоры аренды частей нежилого встроенного помещения, находящегося в муниципальной собственности, заключены Администрацией с предпринимателем и Обществом в соответствии с порядком, установленным статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ, с согласия антимонопольного органа без проведения торгов сроком на пять лет (договор аренды с Обществом - сроком с 01.07.2009 по 30.06.2014, договор аренды с предпринимателем - сроком с 01.10.2009 по 30.09.2014); заявителям по договорам аренды была предоставлена с согласия антимонопольного органа в порядке пункта 20 статьи 4 Закона № 135-ФЗ муниципальная преференция (преимущество), срок которой был ограничен максимальным сроком договоров аренды (5 лет), и не может быть изменен (продлен) по правилам, предусмотренным пунктами 9-11 названного Закона; по состоянию на 30.09.2014 - дату подачи заявления о реализации права на выкуп арендуемого имущества нежилого помещения в общую долевую собственность Общество в связи с истечением срока действия договора аренды утратило в отношении части нежилого помещения статус арендатора, необходимый в силу пункта 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ для реализации преимущественного права на выкуп; Администрация письменно уведомила Общество и предпринимателя еще 20.11.2013 о том, что срок действия договоров аренды не будет продлеваться в связи с принятым решением о приватизации муниципального имущества, а также о том, что договоры действуют до указанного в них срока, по истечении которого Обществу и предпринимателю надлежит возвратить арендуемое имущество; поскольку арендные отношения между Администрацией и Обществом на момент обращения с заявлением от 30.09.2014 прекратились и с

учетом положений статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ не могут быть расценены как возобновленные на неопределенный срок применительно к пункту 2 статьи 621 ГК РФ, то факт пользования Обществом арендованным имуществом в отсутствие договорных отношений не порождает у Общества права на приобретение такого имущества в порядке Закона № 159-ФЗ.

Суд округа признал выводы суда первой инстанции законными и обоснованными.

Довод Общества о том, что преимущественное право на приобретение спорного помещения в порядке Закона № 159-ФЗ возникло у него на момент принятия постановления Администрации от 19.11.2013 № 497 о приватизации спорного помещения путем продажи на аукционе, и на тот момент договор аренды еще действовал, а следовательно, такое право не утрачено и может быть реализовано в настоящее время, является несостоятельным. Вступившим в законную силу судебным актом по делу № А08-2360/2914, которым отказано в удовлетворении требования предпринимателя и Общества о признании незаконными отказов Администрации от 31.12.2013 в реализации преимущественного права на выкуп арендуемых помещений, установлено, что заявители обращались с самостоятельными заявлениями о предоставлении преимущественного права выкупа арендуемых частей нежилого помещения (площадью 23,9 кв.м и площадью 56,9 кв.м), а не самого помещения площадью 80,8 кв.м, выставленного в качестве единого объекта на аукцион, и совместное заявление о предоставлении в собственность указанного помещения площадью 80,8 кв.м не подавали.

Следует отметить, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Белгородской области от 12.05.2015 по делу № А08-435/2015, которыми удовлетворен иск Администрации о выселении Общества из арендованного помещения, установлен факт прекращения договора аренды, заключенного с Обществом, по истечении установленного в нем срока (30.06.2014).

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы судов, основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права и в силу статьи 291.6 АПК РФ 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, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Фармком» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева