

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС17-5424

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 сентября 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 19.09.2017.
Полный текст определения изготовлен 25.09.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Борисовой Е.Е., Золотовой Е.Н.,

при участии представителей Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) Шевелева Р.С. (доверенность от 28.10.2016), Атаманова Р.С. (доверенность от 09.01.2017), представителей государственного унитарного предприятия города Москвы «РЭМ» - Ткачук Н.А. (доверенность от 22.12.2016), Капралова Е.В. (доверенность от 22.12.2016),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.03.2017 по делу № А40-231248/2015,

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственность «НТС-СИ» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Департаменту об обязанности заключить договор купли-продажи следующих нежилых помещений: общей площадью 113,2 кв. м с кадастровым номером

77:01:0005015:2841 по цене 12 799 152 руб.; общей площадью 123,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0005015:2842 по цене 13 918 559 руб.; общей площадью 188,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0005015:2839 по цене 15 501 314 руб.; общей площадью 264,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0005015:2840 по цене 21 746 314 руб., с рассрочкой платежа на 5 лет на условиях прилагаемого Обществом проекта договора купли-продажи.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ» (ранее именовавшееся государственное унитарное предприятие «Московское имущество», далее – Предприятие); автономная некоммерческая организация «Институт развития Интернета».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.09.2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.12.2016, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 10.03.2017 решение от 07.09.2016 и постановление от 01.12.2016 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Департамент, ссылаясь на нарушение окружным судом норм материального и процессуального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления суда округа от 10.03.2017 в кассационном порядке.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы 17.05.2017.

Определением от 02.08.2017 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Департамента вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Департамента и Предприятия поддержали доводы жалобы.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что, в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., объяснения представителей Департамента и Предприятия, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

Федерации пришла к выводу, что обжалуемое постановление окружного суда от 10.03.2017 подлежит отмене, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе ввиду следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 01.12.1999 заключили договоры аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: город Москва, Зубовский проезд, дом 2, корпус 2: № 01-01410/99 площадью 113,2 кв. м для размещения офиса; № 01-01402/99 площадью 123,1 кв. м для размещения офиса, № 01-01409/99 площадью 188,4 кв. м для использования под ресторан, № 01-01401/99 площадью 264,3 кв. м для использования под склад. Срок действия договоров установлен по 30.06.2015.

Департамент 22.07.2015 провел осмотр арендуемых Обществом помещений, в ходе которого установил нарушение предусмотренного договорами аренды целевого назначения перечисленных помещений, фактически используемых для размещения караоке-клуба спа «Распутин», где установлены кровати, массажные столы, оборудована сауна.

Департамент 29.07.2015 направил Обществу уведомления об отказе от договоров аренды.

Получив уведомления об отказе от договоров, Общество 30.09.2015 в рамках предоставления государственной услуги, порядок оказания которой регламентирован положениями Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон № 210-ФЗ) и Административного регламента, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (приложение № 17) (далее – Административный регламент), обратилось в Департамент с заявлениями о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества 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).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении действия перечисленных договоров аренды на основании уведомлений об отказе от договоров.

Департамент письмами от 06.11.2015 сообщил Обществу об отказе в предоставлении государственной услуги по выкупу арендуемого помещения в связи с прекращением действия договоров аренды от 01.12.1999 нежилых помещений.

Посчитав отказ в заключении договора купли-продажи помещений неправомерным, Общество обратилось с иском в суд по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 3, 9 Закона № 159-ФЗ и исходили из того, что на момент подачи заявления (30.09.2015) у заявителя отсутствовало преимущественное право выкупа помещений, поскольку договоры аренды прекратили свое действие в связи с отказом Департамента от их исполнения, а истец расторжение договоров в судебном порядке не оспорил.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, суд округа указал, что договоры аренды прекращены с 29.10.2015, а Общество обратилось с заявлением о реализации преимущественного права 30.09.2015, то есть в период, когда спорные договоры аренды еще действовали.

При указанных обстоятельствах суд округа признал вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что Общество не являлось на момент обращения в Департамент стороной действующего договора аренды не соответствующим установленным судами фактическим обстоятельствам и основанным на неправильном толковании норм статей 610, 621 ГК РФ.

Установив, что условия, при которых субъекты малого предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого имущества, закрепленные пунктом 9 статьи 4 Закона № 159-ФЗ, в данном случае отсутствуют, суд округа признал, что суды первой и апелляционной инстанций сделали необоснованный вывод об утрате Обществом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества со ссылкой на волеизъявление Департамента о прекращении договора аренды по основаниям, не связанным с нарушением Обществом условий договоров аренды.

Между тем суд округа не учел следующее.

Согласно статье 217 ГК РФ 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 соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 данного закона, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может

быть реализовано при условии, что: 1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 данного Федерального закона; 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 этого закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Законом № 159-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

В абзацах 6, 7 пункта 1 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» (далее - Информационное письмо № 134) разъяснено следующее.

При применении положений статьи 3 Закона № 159-ФЗ арбитражным судам следует иметь в виду, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества (заключенному как с указанием срока аренды, так и на неопределенный срок), действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества (в том числе и по договору аренды, действие которого возобновлено на неопределенный срок по правилам пункта 2 статьи 621 ГК РФ). Если на момент принятия решения о приватизации недвижимого имущества срок договора его аренды истек, но арендатор, несмотря на возражения со стороны арендодателя, не вернул имущество арендодателю, права на приобретение у него не возникает.

По смыслу статьи 3 Закона № 159-ФЗ и в соответствии со статьей 10 ГК РФ суд вправе признать наличие у арендатора права на приобретение в случае, когда договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствования реализации арендатором права на приобретение (пункт 5 Информационное письмо № 134).

Установив, что по истечении срока действия спорных договоров аренды от 01.12.1999 (30.06.2015) Общество продолжало пользоваться помещениями,

суды первой и апелляционной инстанций сделали правильный вывод, что, в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ, договор был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

В таком случае, согласно пункту 2 статьи 610 ГК РФ, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

В пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» также разъяснено, что пункт 2 статьи 610 ГК РФ предусматривает право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Эта норма хотя и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ) следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, так как в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер.

Таким образом реализация предоставленного законом арендодателю права на отказ от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, не ставится в зависимость от каких-либо специальных ограничений.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 27.06.2017 по делу № 305-ЭС17-2608.

На основании изложенного и исходя из конкретных обстоятельств данного дела судами сделан обоснованный вывод о расторжении спорных договоров аренды 29.10.2015. Факты получения уведомлений и расторжения договоров 29.10.2015 при рассмотрении дела судами Обществом признаны.

Таким образом, на дату принятия Департаментом решений об отказе в приватизации (06.11.2015) договоры аренды помещений не действовали, поскольку были расторгнуты 29.10.2015.

Согласно приведенным выше разъяснениям, содержащимся в пункте 1 Информационного письма № 134, у Общества не возникло право на приобретение в собственность спорных помещений, поскольку оно не являлось арендатором на дату принятия решения по заявлению на выкуп.

При рассмотрении данного дела суды вправе были признать наличие у арендатора такого права в случае признания, что договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствования реализации арендатором права на приобретение (статья 10 ГК РФ).

Между тем, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций не усмотрели в действиях Департамента по отказу от договора злоупотребления правом. Напротив, согласно представленным доказательствам арендатором

допущено нарушение предусмотренного договорами аренды целевого назначения арендованных помещений.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что Департамент как орган, действующий от имени публичного собственника в качестве арендодателя помещений (статьи 209, 608 ГК РФ), вправе в любое время производить осмотр помещений на предмет соблюдения условий их использования, что закреплено также в пунктах 4.1.1 договоров аренды от 01.12.1999. Таким образом осмотр 22.07.2015 арендуемых Обществом помещений на предмет нецелевого использования после возобновления действия договоров на новый срок произведен Департаментом правомерно, так же как и отказ от договоров по правилам статей 610, 621 ГК РФ.

При этом арендодатель направил сообщение об отказе от договора за два месяца до подачи Обществом заявления о выкупе. Общество, арендуя спорные помещения с 01.12.1999, ранее с заявлением о реализации преимущественного права в Департамент не обращалось, поэтому на момент отказа от договоров ответчик не мог знать о намерении Общества приобрести в собственность данное недвижимое имущество.

Кроме того, решения об отказе в предоставлении преимущественного права на выкуп арендуемых помещений были приняты Департаментом в пределах срока, установленного частью 4 статьи 9 Закона № 159-ФЗ и пунктом 2.7.1. Административного регламента.

Оценив доводы Общества, обратившегося с апелляционной жалобой на решение суда первой инстанции, и исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции признал, что отказ от договоров не может быть квалифицирован как совершенный исключительно с целью воспрепятствования реализации Обществом права на приобретение спорных помещений в собственность по правилам Закона № 159-ФЗ.

Данный вывод соответствует установленным судами первой и апелляционной инстанций фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

С учетом изложенного суды первой и апелляционной инстанций пришли к верному итоговому выводу об отсутствии у Общества права на приобретение в собственность спорных помещений по правилам Закона № 159-ФЗ.

Вывод суда округа о наличии такого права сделан без учета того, что на дату вынесения решения об отказе в приватизации заявитель не являлся арендатором в действующих договорах аренды; договоры аренды правомерно расторгнуты по правилам статей 610, 621 ГК РФ; отказываясь от договоров Департамент не преследовал цель воспрепятствовать Обществу в выкупе помещений; решения об отказе в приватизации были приняты им в установленные Законом № 159-ФЗ и Административным регламентом сроки; Общество, в нарушение условий договоров аренды допустило нецелевое использование арендуемых помещений.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия приходит к выводу о том, что суд кассационной инстанции допустил существенные нарушения норм материального права, поэтому, на основании пункта 1 статьи 291.11

АПК РФ, обжалуемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.03.2017 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-231248/2015 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 07.09.2016 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.12.2016 по делу № А40-231248/2015 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Е.Н. Золотова