ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ14-5436

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 декабря 2014

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Марс» (г. Трубчевск Брянской обл.) на решение Арбитражного суда Брянской области от 06.03.2014 по делу №А09-9474/2012, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.09.2014 по тому же делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Марс» (далее – общество) к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Трубчевского муниципального района Брянской области (далее – комитет) о признании незаконным отказа комитета от 16.10.2012 № 233 и понуждении заключить с обществом договор купли-продажи о возмездном отчуждении арендуемого имущества – помещения площадью 63, 2 кв.м, расположенного на втором этаже двухэтажного здания по адресу: Брянская обл., г. Трубчевск, ул. Советская, д.44, согласно отчету об оценке рыночной стоимости ООО «БИНИКА» от 28.09.2011, с учетом неотделимых улучшений (с учетом уточнения заявленных требований).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Леонов Н.Н., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области по местонахождению филиала – Трубчевского межрайонного отдела Управления,

установил:

решением Арбитражного суда Брянской области от 06.03.2014, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2014 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 05.09.2014, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В жалобе заявителем (обществом) ставится вопрос об отмене судебных актов по мотиву нарушения норм права.

Согласно пункту 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 кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основанием для отказа обществу в реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения общей площадью 63, 2 кв.м, расположенного на втором этаже двухэтажного здания по адресу: Брянская обл., г. Трубчевск, ул. Советская, д.44, послужило то обстоятельство, что возможность приобретения отдельных частей имущественного комплекса не предусмотрена

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 – Федеральный закон № 159-ФЗ).

Между комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды от 31.08.2004 № 173 (далее – договор аренды № 173), согласно которому общество арендовало имущественный комплекс – МП «Аптека № 9», расположенный по адресу: Брянская обл., г. Трубчевск, ул. Советская, д. 44, с передачей во временное владение и пользование.

При этом спорное помещение не входило в перечень объектов, указанных в названном договоре. Кроме того, данное помещение до настоящего времени входит в состав имущественного комплекса, принадлежащего МП «Аптека № 9» на праве хозяйственного ведения, и не может быть выкуплено в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2.2.1 договора аренды № 173 обществу передано нежилое помещение площадью 594, 2 кв.м (с пристройкой и подвальным помещением), а именно: 84, 2 кв.м – подвал с расположенными в нем инженерными коммуникациями, 337,8 кв.м – 1-й этаж здания с пристройкой и 172,2 кв.м – нежилое помещение на 2 этаже. Оставшаяся площадь здания составляет – 126,2 кв.м, в аренду обществу она не передавалась, поскольку состоит из бывших двух жилых помещений общей площадью 71,6 кв.м, где проживали работники МП «Аптека № 9», у них, в свою очередь, и образовалось помещение площадью 63,2 кв.м после реконструкции квартир.

В договоре отсутствуют сведения о составе помещений, арендованных в здании.

Согласно пункту 2.2.6 договора аренды № 173 в составе комплекса зданий и строений обществу переданы в том числе инженерные сети в здании

по ул. Советская, д.44, исключений в части инженерных сетей подвала в договоре не имеется.

Суды учли факт выбытия ряда помещений из состава арендованного имущества в связи с реализацией их судебным приставом-исполнителем в погашение долгов, исследовали заключенные в связи с этим дополнительные соглашения об уменьшении арендованной площади, и используя метод «обратного счета», пришли к выводу о том, что эти помещения и составляли предмет аренды в здании; после их реализации в аренде остался лишь подвал площадью 84,2 кв.м, право общедолевой собственности на который впоследствии признано решением Арбитражного суда Брянской области от 28.12.2011.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу о том, что отказ комитета в реализации обществом преимущественного права на выкуп спорного помещения соответствует закону и не влечет нарушение прав и законных интересов заявителя. Из системного толкования положений Федерального закона № 159-ФЗ следует, что часть взятого в аренду имущества, которое в совокупности представляет собой комплекс имущества, предназначенного для выполнения одной задачи, не может быть выкуплена в порядке, предусмотренном указанным Законом.

Нарушений норм материального права, а также требований процессуального законодательства, влекущих безусловную отмену судебных актов, судами не допущено.

Ссылки общества на другие дела, имеющие, по его мнению, преюдициальное значение для настоящего спора, отклонены судами как ошибочные.

Приведенные заявителем доводы сводятся к несогласию с установленными фактическими обстоятельствами и доказательствами по делу,

что не является основанием для пересмотра судебных актов в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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

определил:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

М.В. Пронина