

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС21-625

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.05.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Камаловой Светланы Лириковны на решение Арбитражного суда города Севастополя от 20.03.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.11.2020 по делу № А84-5507/2019,

УСТАНОВИЛ:

Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Севастополя с иском к индивидуальному предпринимателю Камаловой Светлане Лириковне (далее – Предприниматель) об обязанности возратить встроенные нежилые помещения учебного центра общей площадью 183,60 кв. м в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Севастополь, ул. Ленина, д. 50 в течение 7 календарных дней с момента вступления решения суда в силу.

Решением Арбитражного суда города Севастополя от 23.03.2020 требования удовлетворены.

Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2020 решение от 23.03.2020 отменено, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 30.11.2020 апелляционное постановление от 22.07.2020 отменено, решение суда первой инстанции от 23.03.2020 оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставив в силе судебный

акт апелляционной инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что срок действия спорного договора аренды не прекращен, а Предприниматель как субъект образовательной деятельности, имеет право на заключение соглашения на новый срок без проведения торгов в силу части 9,10 статьи 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Судами первой и кассационной инстанций не применены положения статей 606, 610, пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснения, изложенные в пунктах 1,4.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Арендодатель не уведомлял арендатора о прекращении договора аренды до 20.11.2015 (с учетом положений пункт 7.2 договора аренды от 05.10.2012). Соответствующее извещение было сдано в организацию почтовой связи только 20.11.2015, то есть с пропуском указанного выше месячного срока(извещение от 18.11.2015№6384).

12.10.2015 ИП Камалова С.Л. обратилась в Департамент с заявлением о продлении договора аренды от 05.10.2012. В ответе от 28.10.2015 Департамент предложил представить предпринимателю документы для решения вопроса о продлении срока договора аренды.

Из заявления ИП Камаловой С.Л. от 02.11.2015 о заключении договора аренды следует, что необходимые документы были представлены.

Предприниматель, являясь добросовестным арендатором, предпринимал попытки реализовать имеющееся у него право на продление договорных отношений.

Действиях Департамента следует квалифицировать как злоупотребление правом.

Предметом спора по делу № А84-2502/2017 являлся вопрос о реализации права на выкуп арендованных помещений, а не вопрос о праве ответчика на заключение договора аренды на новый срок, судебный акт по указанному делу не имеет преюдициального значения по смыслу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Истцом пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), 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, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, материалы истребованного дела, суд не находит

оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, между Территориальной общиной города Севастополя в лице Севастопольского городского Совета (арендодатель) и Предпринимателем (арендатор) 05.10.2012 заключен договор аренды недвижимого имущества № 238-02, по условиям которого арендатору переданы встроенные помещения офисного учебного центра (III-1 по III-10), общей площадью 183,60 кв. м с обустройством входа, расположенные по адресу: город Севастополь, ул. Ленина, д. 50.

В соответствии с пунктом 1.2 договора объект аренды будет использоваться под учебно-образовательный центр по изучению иностранных языков.

Пунктами 7.1, 7.2 договора установлено, что он действует с момента подписания, нотариального удостоверения и государственной регистрации сроком до 20.10.2012. При этом в случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий договора в течение одного месяца после окончания срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены договором. Арендатор признает, что заявление о прекращении или изменении договора считается им полученным, если оно направлено заказным письмом или ценным письмом на адрес арендатора, указанный в договоре. При этом реестр отправки признается сторонами как надлежащее доказательство направления заявлений об изменении или прекращении договора.

Протоколом согласования изменений к договору аренды, подписанным сторонами 05.10.2012, был изменен срок действия договора до 20.10.2015.

Департамент 18.11.2015 направил ответчику уведомление о прекращении договора аренды с 20.10.2015 в связи с окончанием срока его действия, неисполнение которого послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался статьями 422, 610, 621, пунктом 1 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 759, 763 Гражданского кодекса Украины, и исходил из того, что действие договора аренды прекращено с 20.10.2015.

Приходя к выводу об отмене решения суда первой инстанции и об отказе в удовлетворении требований, суд апелляционной указал на продолжение действия договора аренды от 05.10.2012 и отсутствие преюдициальности решения Арбитражного суда города Севастополя от 31.10.2018 по делу № А84-2502/2017.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил апелляционное постановление, оставил в силе решение суда первой инстанции, учитывая при этом, что по результатам рассмотрения дела № А84-2502/2017 арбитражным судом сделаны выводы о расторжении договора аренды между Департаментом и Предпринимателем с 20.10.2015; предприниматель Камалова С.Л. в силу Федерального Закона от 22.07.2008 №1509-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или

муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на момент подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества-18.02.2017, арендатором уже не являлась. По указанным основаниям Предпринимателю было отказано в удовлетворении требований об обязании Департамента заключить с ней договор купли-продажи арендуемого помещения.

Отклоняя довод о пропуск исковой давности, суд кассационной инстанции правомерно указал, что арендатор владеет помещением по истечении договора при отсутствии правовых оснований, собственник не отказался от своего права на имущество, а предъявил требование о возврате .

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судом округа нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Камаловой Светланы Лириковны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова