

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС24-22761

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Ставропольского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 апреля 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31 октября 2024 г. по делу № А32-64821/2023

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ставропольский пляжный корпус» (далее – общество) к Министерству имущественных отношений Ставропольского края (далее – министерство) о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в собственность объектов недвижимости, выраженного в письме от 27 марта 2023 г. № 4620/05; о возложении обязанности заключить договор купли-продажи объектов недвижимости – нежилых зданий, расположенных по улице Волжской Центрального района города Сочи Краснодарского края с кадастровыми номерами: 23:49:0201019:1899 здание проходной, приморский пляжный корпус, 23:49:0201019:1900 здание аэрарий, 23:49:0201019:1901 здание лодочной станции, 23:49:0201019:1902 здание склада для хранения пляжных принадлежностей, 23:49:0201019:1903 здание приморского пляжного корпуса, 23:49:0201019:1904 здание аэрарий,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – управление Росреестра),

при участии прокуратуры Ставропольского края,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31 октября 2024 г., заявленные требования удовлетворены.

Суд первой инстанции признал незаконным оспоренное решение министерства, обязал министерство заключить с обществом договор купли-продажи нежилых зданий.

Суд указал, что договор купли-продажи нежилых зданий считается заключенным на условиях, установленных итоговым судебным актом по делу, со дня вступления в законную силу соответствующего итогового судебного акта. Судебный акт по настоящему делу является основанием для осуществления управлением Росреестра государственной регистрации перехода права собственности на нежилые здания от субъекта Российской Федерации – Ставропольского края, к обществу в связи с заключением договора купли-продажи на условиях, изложенных в судебном решении.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, министерство просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд.

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 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании распоряжения министерства от 4 марта 2015 г. № 218 между государственным унитарным предприятием Ставропольского края «Ставкрайимущество» (далее – предприятие) и обществом с ограниченной ответственностью «Инжиниринговый центр «Энергопроект» заключен договор от 25 июля 2016 г. № 6/2016 аренды недвижимого имущества государственной (краевой) собственности Ставропольского края, согласно которому вышеуказанные нежилые здания предоставлены в аренду на срок с 25 июля 2016 г. по 24 июля 2031 г.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Инжиниринговый центр «Энергопроект» и обществом заключен договор от 11 октября 2017 г. № 1 субаренды недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, согласно которому нежилые здания предоставлены в субаренду на срок с 11 октября 2017 г. по 24 июля 2031 г.

Соглашением от 22 января 2018 г. на основании уведомления предприятия от 19 декабря 2017 г. № 3139-01 о досрочном прекращении (расторжении) договора аренды от 25 июля 2016 г. № 6/2016 стороны расторгли указанный договор, недвижимое имущество возвращено предприятию по акту приема-передачи от 22 января 2018 г.

На основании пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в отношении тех же нежилых зданий между предприятием и обществом заключен договор от 23 января 2018 г. № 07/2018 аренды недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края (далее – договор аренды). Недвижимое имущество передано предприятием обществу по акту приема-передачи от 23 января 2018 г.

Впоследствии распоряжением министерства от 19 июня 2018 г. № 299 прекращено право хозяйственного ведения предприятия, в том числе на спорные нежилые здания, данные объекты включены в казну Ставропольского края.

28 июня 2018 г. между предприятием, министерством и обществом на основании распоряжения министерства от 19 июня 2018 г. № 299 заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве по договору аренды, по условиям которого министерство приняло на себя все права и обязанности арендодателя. Соглашение вступило в законную силу 1 июля 2018 г.

28 февраля 2023 г. общество в порядке реализации преимущественного права на выкуп арендуемого имущества, предусмотренного частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной 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), обратилось в министерство с заявлением о предоставлении в собственность нежилых зданий по цене, равной их рыночной стоимости.

В обоснование заявления общество указало на соответствие условиям, предусмотренным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ, необходимым для реализации обществом, являющимся микропредприятием, преимущественного права на приобретение нежилых зданий в собственность по цене, равной их рыночной стоимости.

Так, по состоянию на день подачи заявления нежилые здания находились во временном владении и пользовании общества непрерывно в течение более пяти лет в соответствии с заключенным договором аренды (пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ), при этом у общества отсутствовала задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за

использование нежилых зданий (пункт 2 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ).

Нежилые здания не были включены в Перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ).

Общество, являющееся микропредприятием, не исключено из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (пункт 5 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ).

Письмом от 27 марта 2023 г. № 4620/05 министерство отказало обществу в реализации преимущественного права по нормам, установленным Федеральным законом № 159-ФЗ, поскольку на день подачи заявление не соответствовало критериям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ (невнесение арендной платы) во взаимосвязи с частью 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из соответствия общества критериям, установленным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ, для предоставления арендуемых объектов недвижимости в собственность по цене, равной их рыночной стоимости в размере 66 630 000 руб., определенной заключением судебной экспертизы, в том числе у общества отсутствовала задолженность по арендной плате за спорные объекты недвижимости, неустойкам (штрафам, пеням), что подтверждается платежными поручениями за период с января 2018 года по июль 2023 года включительно.

При указанных обстоятельствах суды признали оспоренное решение министерства не соответствующим положениям статьей 3, 9 Федерального закона № 159-ФЗ.

Ссылка министерства на односторонний отказ от договора аренды ввиду допущенных обществом существенных нарушений его условий отклонена судами как несостоятельная, поскольку отказ от договора заявлен после принятия решения по заявлению общества о выкупе имущества, при этом не доказано, что обществом допущены существенные нарушения условий договора аренды, которые влекут его безусловное расторжение.

Отклоняя ходатайство министерства о передаче дела по подсудности в Арбитражный суд Ставропольского края, суды, руководствуясь частью 1 статьи 38 АПК РФ, пунктом 4 статьи 445 ГК РФ, разъяснениями абзацев 1, 2 пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» (далее – постановление Пленума № 46), применили правило исключительной подсудности, согласно которому иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

В кассационной жалобе министерство ссылается на то, что заявление общества принято Арбитражным судом Краснодарского края к производству с нарушением правил подсудности.

К делам, рассматриваемым в порядке главы 24 АПК РФ, применяется общее правило подсудности, установленное статьей 35 АПК РФ, согласно которому иски предъявляются в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по месту нахождения или месту жительства ответчика.

Расценив требования общества по заявлению в качестве требований о правах на недвижимое имущество, суды ошибочно применили правило исключительности подсудности в соответствии с частью 1 статьи 38 АПК РФ, с учетом которого Арбитражный суд Краснодарского края принял к производству и рассмотрел заявление общества.

В абзаце 4 пункта 9 постановления Пленума № 46 разъяснено, что правила исключительной подсудности, установленные частью 1 статьи 38 АПК РФ, не применяются к делам об оспаривании актов, решений, действий (бездействия) государственных органов и учреждений, принимаемых, совершаемых (допускаемого) в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимость (статья 8.1 ГК РФ).

Таким образом, данный спор подлежал рассмотрению Арбитражным судом Ставропольского края.

Заявитель кассационной жалобы указывает, что судами была дана оценка только одному основанию отказа министерства в выкупе недвижимого имущества – невнесению арендной платы.

Иные доводы, указанные министерством и послужившие по существу основаниями для отказа в выкупе (нарушение условий договора аренды, нецелевое использование и использование имущества с нарушениями), в связи с чем договор аренды был впоследствии расторгнут собственником имущества, не получили оценки и были судебными инстанциями проигнорированы.

Одним из условий использования преимущественного права на приобретение объектов недвижимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ, является условие, согласно которому арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества (пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ).

Как указывало министерство, по результатам проверки сохранности и использования по назначению объектов недвижимости, проведенной почти за год до обращения арендатора с заявлением о выкупе, был составлен акт от 18 июля 2022 г. № 64, согласно которому обществом допущены нарушения условий договора аренды, а именно: капитальный ремонт кровли здания приморского пляжного корпуса не произведен в установленный договором срок; нежилые служебные и подсобные помещения используются для проживания граждан, не проведен текущий ремонт зданий приморского пляжного корпуса, лодочной станции, склада для хранения пляжных принадлежностей, проходной, не осуществлен эксплуатационный контроль.

Исходя из наличия указанных нарушений, неустранения выявленных недостатков использования и ремонта объектов недвижимости, министерство письмом от 11 августа 2023 г. № 11644/05 заявило об одностороннем отказе от договора аренды.

Данные обстоятельства, препятствовавшие совершению министерством действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, не были учтены судами при рассмотрении настоящего дела.

Без внимания судов остался также довод министерства о том, что спорные объекты построены и введены в эксплуатацию для использования в целях обслуживания всего санаторного комплекса, находящегося в собственности Ставропольского края.

Спорные объекты представляют собой пляжный корпус, здания лодочной станции, склада для хранения пляжных принадлежностей, проходной, аэрации и, как указывало министерство, созданы для обслуживания основного объекта – санатория «Ставрополье», в связи с чем в силу статьи 135 ГК РФ и пункта 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются объектами вспомогательного назначения, которые следуют судьбе основного объекта и не могут быть произвольно отчуждены.

Учитывая изложенное, доводы заявителя кассационной жалобы о существенном нарушении судами норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу Министерства имущественных отношений Ставропольского края передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 27 марта 2025 года, 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова