

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС24-22761

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А32-64821/2023

Резолютивная часть определения объявлена 27 марта 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 10 апреля 2025 г.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Борисовой Е.Е., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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» к Министерству имущественных отношений Ставропольского края 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, при участии прокуратуры Ставропольского края.

В судебном заседании участвуют представители:
общества с ограниченной ответственностью «Ставропольский пляжный корпус» (далее – общество) – Мамедбекова А.Р.;
Министерства имущественных отношений Ставропольского края (далее – министерство) – Пастельняк Ж.О., Железная А.В.;
прокуратуры Ставропольского края (далее – прокуратура) – Слободин С.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – управление Росреестра), извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие его представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения представителей сторон и прокуратуры, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

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.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 6 марта 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить ее без удовлетворения, а обжалуемые судебные акты – без изменения.

Прокуратура в отзыве на кассационную жалобу поддерживает правовую позицию министерства, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В судебном заседании представители министерства и прокуратуры поддержали доводы кассационной жалобы, представитель общества возражал относительно удовлетворения кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ АПК РФ законность состоявшихся по делу судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций – отмене по следующим основаниям.

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 первого и второго 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.

Между тем судами при рассмотрении дела допущены нарушения норм процессуального и материального права по следующим основаниям.

Согласно общему правилу территориальной подсудности, установленному статьей 35 АПК РФ, иски в арбитражный суд предъявляются по месту нахождения (жительства) ответчика.

Исключения из этого правила предусмотрены статьей 36 АПК РФ, устанавливающей альтернативную подсудность, и статьей 38 АПК РФ, предусматривающей особый вид территориальной подсудности для некоторых категорий дел.

В силу части 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

Как разъяснено в абзаце втором пункта 9 постановления Пленума № 46, к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста, о признании права на недвижимое имущество отсутствующим. По месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Аналогичные разъяснения приведены в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» и в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22).

Расценив требования общества по заявлению в качестве требований о правах на недвижимое имущество, учитывая, что решение суда в части обязанности заключить договор купли-продажи спорных объектов недвижимости будет служить основанием для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости от Ставропольского края к обществу, суд первой инстанции применил правило об исключительной подсудности в соответствии с частью 1 статьи 38 АПК РФ и признал спор подлежащим рассмотрению по месту нахождения недвижимого имущества, то есть в Арбитражном суде Краснодарского края.

При этом в обоснование возможности рассмотрения дела и допустимости требования об оспаривании решения министерства и имущественного требования об обязанности министерства заключить договор купли-продажи в одном производстве суд сослался на разъяснения, изложенные в пункте 33 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 21).

Согласно данным разъяснениям в случае, когда помимо оспаривания ненормативного правового акта, решения, действий (бездействия) заявителем в рамках данного или другого дела предъявлено требование имущественного характера, оплаченное государственной пошлиной в соответствующем размере,

суд вправе рассмотреть эти требования в рамках одного дела, как носящие взаимосвязанный характер. Рассмотрение имущественных требований производится по правилам искового производства с учетом положений главы 22 АПК РФ.

Между тем в абзаце четвертом 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).

Заявление общества, предметом которого является требование о признании незаконным решения органа, осуществляющего публичные полномочия, заявленное в порядке главы 24 АПК РФ, к искам о правах на недвижимое имущество не относится, решение по такому делу не предполагает внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве (ограничении права) на недвижимое имущество.

При этом требование общества об обязанности заключить договор купли-продажи заявлено в совокупности с требованием о признании незаконным решения министерства, что не противоречит положениям главы 24 АПК РФ и части 4 статьи 201 АПК РФ, предусматривающей принятие судом мер по восстановлению нарушенных прав, независимо по сути от его рассмотрения, и тоже само по себе не является иском о правах на недвижимое имущество, поименованным в абзаце втором пункта 9 постановления Пленума № 46.

Кроме того, по правилам статьи 201 АПК РФ определение надлежащего способа устранения нарушения прав и законных интересов общества входит в компетенцию арбитражного суда в рамках судебного усмотрения, исходя из оценки спорных правоотношений и совокупности установленных обстоятельств по делу.

Поскольку требования общества заявлены в рамках главы 24 АПК РФ, в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, в настоящем деле не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество (пункт 56 постановления Пленума № 10/22).

Соответственно, к данному спору не подлежали применению положения части 1 статьи 38 АПК РФ об исключительной подсудности, в связи с чем Арбитражный суд Краснодарского края безосновательно принял к производству и рассмотрел заявление общества.

В пункте 14 постановления Пленума № 21 указано, что по общему правилу административные иски заявляются (заявления) рассматриваются судами по месту нахождения органа, лица, принявших оспариваемое решение, совершивших оспариваемое действие, допустивших оспариваемое бездействие, в том числе по месту нахождения территориального органа федерального органа исполнительной власти (часть 1 статьи 22 и часть 2 статьи 24 КАС РФ, статья 35 АПК РФ).

Поскольку спор возник из публично-правовых отношений, в связи с осуществлением министерством отдельных делегированных ему функций

публичной власти, то местонахождение суда, полномочного рассматривать спор, определяется территорией, на которой министерство вправе осуществлять соответствующие полномочия, то есть территорией Ставропольского края.

Таким образом, настоящее дело было принято к производству с нарушением правил подсудности и компетентным судом по рассмотрению данного дела является Арбитражный суд Ставропольского края, в который дело подлежит передаче по подсудности для рассмотрения по существу заявленных требований.

В то же время в абзаце третьем пункта 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2020 г. № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде кассационной инстанции» разъяснено, что нарушение правил подсудности, допущенное при рассмотрении дела, возникающего из административных и иных публичных правоотношений (главы 22-26 АПК РФ), само по себе не может являться основанием для отмены правильного по существу судебного акта, вынесенного в пользу лица, обратившегося в арбитражный суд с заявлением об оспаривании ненормативного правового акта, решения и действия (бездействия) государственных органов, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями.

Между тем принятые по делу судебные акты не являются правильными по существу в силу следующего.

Статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ предоставляет субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на приобретение арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при наличии определенных в законе условий и соблюдении порядка его выкупа.

Такое преимущественное право применительно к части 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ может быть реализовано при соблюдении следующих условий:

- арендуемое имущество на день подачи заявления находится во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

- отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства;

- сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

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).

В силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Положения статьи 616 ГК РФ и пунктов 2.3.3, 2.3.5 договора аренды относят обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и производить текущий ремонт за свой счет. Пунктом 2.3.4 договора аренды на арендатора возложена обязанность в течение трех лет с момента подписания договора аренды произвести за свой счет капитальный ремонт кровли, фасада здания приморского пляжного корпуса по согласованию с арендодателем.

Как следует из материалов дела, в период с 30 мая 2022 г. по 27 июня 2022 г. (почти за год до обращения арендатора с заявлением о выкупе) министерством была проведена проверка сохранности и использования по назначению объектов недвижимости, результаты проверки зафиксированы в акте от 18 июля 2022 г. № 64, исходя из которого обществом допущены нарушения требований законодательства при владении и пользовании объектами недвижимости, находящимися в собственности Ставропольского края.

Так, в нарушение абзаца второго пункта 1 статьи 616 ГК РФ капитальный ремонт кровли здания приморского пляжного корпуса не произведен в установленный договором аренды срок.

В нарушение части 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» нежилые (служебные) помещения № 2 и № 3, входящие в состав здания проходной, и нежилое (подсобное) помещение № 6, расположенное на цокольном этаже здания приморского пляжного корпуса, используются для проживания граждан.

Кроме того, в нарушение пункта 2 статьи 617 ГК РФ, части 6 статьи 55.24 ГрК РФ, части 1 статьи 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не проведен текущий ремонт здания приморского пляжного корпуса, здания лодочной станции, здания склада для хранения пляжных принадлежностей, здания проходной.

В нарушение части 6 статьи 55.24, части 5 статьи 55.25 ГрК РФ, пунктов 8.1, 8.2 СП 255.1325800.2016 «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» надлежаще не осуществлен эксплуатационный контроль.

В акте проверки от 18 июля 2022 г. № 64 также зафиксированы недостатки объектов недвижимости.

В отношении здания приморского пляжного корпуса указано, что здание имеет трещины несущих стен, трещины в местах сопряжения перегородок, потертости; металлопрофиль, которым обшит фасад здания, имеет следы коррозии, также имеются следы протечки на подвесном потолке первого этажа, повреждение оконного откоса в коридоре первого этажа, повреждение обоев, отставание настенной и напольной плитки, мелкие трещины внутренней отделки; кровля здания имеет трещины, повреждения слива рулонного ковра.

Относительно здания лодочной станции указаны следующие дефекты: железобетонные блоки имеют трещины, оголение арматуры; отслаивание штукатурки несущих стен, трещины в карнизе; перегородки имеют трещины в местах сопряжения; металлические перекрытия имеют следы коррозии, деревянные перекрытия – трещины; трещины на ступенях, разрушение и повреждение перил; ослабление крепления отдельных листов кровли; отслоение штукатурки внутренней отделки, сырые места, частичное выпадение плиток.

Здание склада для хранения пляжных принадлежностей находится в ненадлежащем состоянии ввиду наличия следующих дефектов: трещины в цоколе, сырые места; трещины и выбоины наружных стен; перегородки имеют сколы и мелкие трещины в местах сопряжения; деревянные перекрытия имеют трещины; стирание поверхности, повреждения и сколы бетонных полов; мелкие трещины деревянных проемов.

Здание проходной имеет следующие дефекты: трещины, серые места фундамента; трещины, отслоения штукатурки несущих стен; перегородки имеют трещины в местах сопряжения со стенами и перекрытиями; трещины перекрытий; трещины на ступенях, сколы бетонных полов, щели в переплетах и отслоение окраски проемов.

Объекты недвижимости – аэрации, не эксплуатируются, визуально находятся в неудовлетворительном состоянии: массивные железобетонные блоки имеют трещины, отслоение бетона, оголена арматура, металлические части имеют коррозию, деревянные полы аэрации с кадастровым номером 23:49:0201019:1904 поражены грибок, полы аэрации с кадастровым номером 23:49:0201019:1900 отсутствуют, таким образом, здания аэрации требуют проведения ремонтных работ.

В акте проверки от 18 июля 2022 г. № 64 и в предписании об устранении выявленных нарушений от 20 июля 2022 г. № 11784/03, направленных обществу и полученных им, указано на необходимость в срок до 1 августа 2022 г. освободить нежилые помещения № 2 и № 3, входящие в состав здания проходной, и подсобное помещение № 6, расположенное на цокольном этаже здания приморского пляжного корпуса, от проживающих граждан. В срок

до 31 декабря 2022 г. принять меры по осуществлению капитального ремонта кровли здания приморского пляжного корпуса с учетом получения согласия арендодателя. В срок до 30 ноября 2022 г. принять меры по осуществлению текущего ремонта зданий приморского пляжного корпуса, лодочной станции, склада для хранения пляжных принадлежностей, проходной. В период действия договора аренды обеспечить надлежащее ведение документов по эксплуатационному контролю за техническим состоянием арендуемых объектов недвижимости.

Несмотря на выявленные нарушения и требования министерства об их устранении, допущенные нарушения обществом в установленный срок устранены не были, и напротив, в адрес министерства обществом направлено заявление о приобретении арендуемого имущества.

Исходя из наличия вышеуказанных нарушений, неустранения выявленных недостатков использования и ремонта объектов недвижимости в установленный срок, министерство, руководствуясь абзацем вторым пункта 2 статьи 310 и пунктом 1 статьи 450.1 ГК РФ, пунктами 2.2.4, 5.4 договора аренды, письмом от 11 августа 2023 г. № 11644/05 заявило об одностороннем отказе от договора.

При этом отказ министерства от договора аренды ввиду нарушения арендатором условий договора по содержанию имущества в надлежащем состоянии не был оспорен обществом ни в самостоятельном судебном порядке, ни в порядке объяснений при рассмотрении настоящего дела. Мотивированных доводов о допущенных нарушениях при использовании государственного имущества и причин их неустранения судам не было представлено.

Таким образом, в связи с допущенными арендатором нарушениями использования арендуемого имущества, неисполнением требований собственника имущества по приведению его в надлежащее состояние, ненадлежащим выполнением арендатором своих договорных обязательств, министерство не имело правовых оснований совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, по продаже арендуемого имущества, являющиеся мерой государственной поддержки такого субъекта, но что не было учтено судами при рассмотрении настоящего дела.

Однако приведенные министерством обстоятельства, на основании которых основан его отказ в удовлетворении заявления общества, не были проверены судами и им не дана должная правовая оценка.

Удовлетворение судами требования о выкупе арендуемого имущества при наличии до рассмотрения дела отказа от договора аренды публичного собственника, даже если отказ в выкупе имущества был в период действия договора, без проверки доводов о существенном нарушении арендатором других условий договора, позволяет недобросовестному арендатору приобрести в собственность публичное имущество, воспользовавшись предоставленным законом преимущественным правом выкупа арендуемого имущества, в связи с чем подобные обстоятельства должны быть проверены при рассмотрении настоящего дела.

Таким образом, исходя из фактических обстоятельств дела, связанных с использованием спорного имущества и судьбой договора аренды, прекращенного по изложенным основаниям, при проверке законности и обоснованности решения государственного органа об отказе в выкупе арендуемого имущества следует учитывать все обстоятельства, по существу, не позволяющие не только продолжать арендные отношения, но и выкупить имущество, которое должно надлежащим образом использоваться в соответствии с договором аренды такого имущества, как это требует пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

Судами была дана оценка только одному основанию отказа министерства в выкупе арендуемого имущества – невнесению арендной платы. Иные доводы, указанные министерством и послужившие по существу основаниями для отказа в выкупе (нарушения условий договора, нецелевое использование имущества и использование его с нарушениями), в связи с чем договор аренды был впоследствии расторгнут собственником имущества, не получили оценки и были судебными инстанциями проигнорированы.

Без внимания у 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 здания приморского пляжного корпуса, 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 ГрК РФ являются объектами вспомогательного назначения, которые следуют судьбе основного объекта.

В соответствии с решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» территория под санаторием отнесена к рекреационной зоне «РК» – зоне лечебно-оздоровительных учреждений. Цель выделения – развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения лечебно-профилактических учреждений для лечения преимущественно природными и физиотерапевтическими средствами, а также развитие современной санаторной системы.

При этом санаторий «Ставрополье» отнесен к Перечню объектов рекреационно-оздоровительного назначения города Сочи (таблица 3 к Правилам землепользования и застройки), то есть территория санатория имеет строго определенное назначение, вследствие чего недопустимо произвольное отчуждение объектов, находящихся на этой территории.

Таким образом, суды не дали должной правовой оценки всем обстоятельствам по делу, не проверили соответствие общества критериям, установленным Федеральным законом № 159-ФЗ, не оценили поведение общества при исполнении договора аренды публичного имущества, являющегося частью санаторного комплекса, в связи с чем пришли к неверному

выводу о возникновении у него преимущественного права на выкуп арендуемого имущества.

На основании изложенного судебная коллегия считает, что принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в соответствующий суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам надлежит учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию, дать надлежащую правовую оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц, действиям общества по использованию арендуемого имущества и на основании установленных обстоятельств, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291^{11–291}¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

Отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда Краснодарского края от 15 апреля 2024 г. по делу № А32-64821/2023, введенное определением Верховного Суда Российской Федерации от 9 января 2025 г.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Н.С. Чучунова