



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18149/10

Москва

7 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Роза» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28.05.2010 по делу № А07-5712/2010, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 10.11.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Роза» (истца) – Штанько Г.А.;

от Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа «Город Уфа» (ответчика) – Касимова Ч.Т.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Президиум установил следующее.

Между Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа «Город Уфа» (далее – комитет) и индивидуальным предпринимателем Гайсиной Е.А. был заключен договор от 24.07.2006 № 7804.1 о передаче в аренду без права выкупа нежилых помещений общей площадью 251,9 кв. метра, находящихся в здании по адресу: г. Уфа, Демский район, ул. Левитана, 7, (далее – спорные помещения, арендуемое недвижимое имущество) для использования под торговлю. Этот договор заключался на период с 20.12.2005 по 20.12.2008 и был зарегистрирован 26.12.2006, но по соглашению сторон расторгнут с 01.03.2007.

Решением комитета от 19.10.2007 № 1307-ОНФ спорные помещения были предоставлены в аренду сроком на три года, начиная с 01.03.2007, другому лицу – обществу с ограниченной ответственностью «Роза» (далее – общество «Роза», общество), одним из учредителей которого является Гайсина Е.А. На основании данного решения комитета с обществом был заключен договор от 23.10.2007 № 21812 о передаче в аренду спорных помещений с распространением его условий на период с 01.03.2007 по 01.03.2010. Договор зарегистрирован 02.11.2007.

В ответ на обращение общества «Роза» в администрацию города Уфы с письмом от 17.12.2009 № 307 о выкупе арендуемого недвижимого имущества комитет письмом от 23.03.2010 № КС 4829 сообщил обществу о том, что оно арендует спорные помещения менее двух лет на дату

вступления в силу Федерального закона 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 от 22.07.2008 № 159-ФЗ; Закон) и на этом основании отказал в предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого недвижимого имущества.

Не согласившись с указанным решением, общество «Роза» обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с заявлением о признании незаконными действий комитета, выразившихся в отказе в реализации преимущественного права общества на приватизацию арендуемого недвижимого имущества.

Общество «Роза», ссылаясь на то, что относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и переоформление с ним арендных отношений на спорные помещения было вызвано изменениями в законодательстве, запрещающими индивидуальным предпринимателям продавать алкогольную продукцию, полагает, что при смене арендатора фактически произошел перенаем арендуемых нежилых помещений, в связи с чем в срок временного пользования обществом недвижимым имуществом подлежит включению срок арендного пользования этим же имуществом индивидуальным предпринимателем Гайсиной Е.А. по договору до его расторжения и общество имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена индивидуальный предприниматель Гайсина Е.А.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28.05.2010 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 10.11.2010 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Роза» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, и удовлетворить заявленное требование.

В отзыве на заявление Гайсина Е.А. поддерживает требование общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Вывод судов трех инстанций о том, что отказ комитета в предоставлении обществу «Роза» преимущественного права на выкуп арендуемого недвижимого имущества является правомерным, основан на установленных по делу обстоятельствах и нормах законодательства.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства 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, при одновременном соблюдении указанных в этой законодательной норме условий, в том числе при условии, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в

соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ был опубликован 25.07.2008 в «Российской газете» (№ 158) и на основании статьи 10 этого Федерального закона вступил в силу по истечении десяти дней после официального опубликования, за исключением частей 2, 3, и 4 статьи 9 данного Закона.

На дату (05.08.2008) вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ арендуемое недвижимое имущество находилось во временном пользовании общества «Роза» по договору аренды от 23.10.2007 № 21812 менее двух лет.

В ходе рассмотрения дела суды не установили наличия универсального либо сингулярного правопреемства (перенайма недвижимого имущества) между индивидуальным предпринимателем Гайсиной Е.А. (прежним арендатором) и обществом «Роза» (новым арендатором).

Из Устава общества «Роза» (с учетом изменений, внесенных в Устав 04.07.2007) следует, что учредителями названного общества являются Штанько Г.А. с долей 99,916 процента уставного капитала, Гайсина Т.П. и Гайсина Е.А. с долями по 0,042 процента уставного капитала.

Предприниматель Гайсина Е.А. – прежний арендатор – в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), с согласия арендодателя по договору аренды от 24.07.2006 № 7804.1 до его расторжения не передала свои права и обязанности по этому договору обществу «Роза», следовательно, перенаем арендованного имущества не состоялся.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ), по расторгнутому договору передача прав и обязанностей не происходит.

Таким образом, при отсутствии универсального и сингулярного правопреемства (перенайма недвижимого имущества) в срок временного арендного пользования спорными помещениями обществом «Роза» не подлежал включению срок временного арендного пользования этими же помещениями предпринимателем Гайсиной Е.А.

Суды обоснованно признали, что общество «Роза» на день вступления в законную силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ арендовало недвижимое имущество менее двух лет и не имело предоставленного этим Законом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28.05.2010 по делу № А07-5712/2010, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2010 и постановление

Федерального арбитражного суда Уральского округа от 10.11.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Роза» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов