

Суд ПОСТАНОВИЛ

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2019)



Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации 27 ноября 2019 года

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 3 (2019)

30. Лицо, имеющее право на выкуп арендуемого им имущества в соответствии с положениями Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 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", вправе требовать взыскания ранее уплаченной им арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе.

Компания обратилась в комитет имущественных отношений субъекта Российской Федерации (далее - комитет) с заявлениями о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого ей помещения в соответствии с положениями Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 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 - Закон N 159-ФЗ).

Комитет отказал в выкупе арендуемого имущества, полагая, что у заявителя отсутствует преимущественное право на приватизацию арендуемого имущества.

Данный отказ был обжалован в судебном порядке. Решением суда по другому делу, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, отказ комитета в признан незаконным, на комитет возложена обязанность принять решение о реализации заявителями преимущественного права на приобретение помещения путем издания распоряжения об условиях приватизации помещения и направления в их адрес проекта договора купли-продажи.

Проект договора купли-продажи помещения был направлен в адрес заявителей только 9 июля 2015 г.

Полагая, что в результате принятия комитетом незаконного решения об отказе в реализации компанией права на выкуп арендуемого помещения, компания понесла убытки в виде арендных платежей за период с момента, когда договор

купли-продажи должен был быть заключен до момента его заключения, она обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании убытков.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и постановлением суда округа, отказано в удовлетворении иска. Суды указали на то, что спорная сумма представляет собой арендные платежи, уплаченные компанией до заключения сторонами договора купли-продажи, во исполнение обязательства по договору аренды, в связи с чем она не может являться для него убытками.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Часть 1 ст. 3 Закона N 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. N 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при наличии определенных в законе условий и соблюдении порядка его выкупа.

Учитывая, что требование о возмещении вреда заявлено к комитету, суды при рассмотрении дела должны руководствоваться положениями ст. 16, 1069 ГК РФ, предусматривающими возмещение убытков, причиненных гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования.

В п. 3 Обзора практики рассмотрения арбитражными судами дел о возмещении вреда, причиненного государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами N 145, утвержденном Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 31 мая 2011 г., разъяснено, что при рассмотрении дела о возмещении вреда, причиненного вследствие издания правового акта, решения или действия (бездействия) государственного или муниципального органа (должностного лица), незаконность такого акта, решения или действия (бездействия), установленная судом в порядке, предусмотренном гл. 24 АПК РФ, не подлежит переоценке в силу обязательности данного судебного акта (ст. 16 АПК РФ).

Требую возмещения вреда, истец обязан представить доказательства, обосновывающие противоправность акта, решения или действий (бездействия) органа (должностного лица), которыми истцу причинен вред. При этом бремя

доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия такого акта или решения либо для совершения таких действий (бездействия), лежит на ответчике (п. 5).

Поскольку отказ комитета в выкупе арендуемого имущества был уже признан незаконным по другому делу, у судов не имелось оснований и полномочий при рассмотрении настоящего дела приходиться к иному выводу об отсутствии у комитета возможности для заключения договора купли-продажи по заявлению компании, а соответственно, наличия в связи с этим у нее убытков.

В качестве основания для отказа в иске суды также указали на наличие между сторонами по делу спора о цене выкупаемого имущества, что исключает за этот период возникновение у истца убытков.

Данный вывод судебная коллегия считает ошибочным, поскольку истец период взыскания убытков определил с 3 июня 2014 г. по 9 июля 2015 г., то есть со следующего дня наступления срока, установленного ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ, для направления комитетом проекта договора купли-продажи по заявлению общества о выкупе, и до даты фактического его получения уже после рассмотрения дела о незаконности отказа. Решение по указанному делу вступило в законную силу 23 декабря 2014 г., а проект договора истцом был получен от комитета лишь 9 июля 2015 г., несмотря на то, что истец неоднократно обращался в адрес ответчика и судебного пристава-исполнителя с заявлениями об исполнении решения суда. Период урегулирования разногласий в период убытков истцом не был включен.

В обоснование отказа в иске арбитражный суд округа также указал на то, что спорная сумма представляет собой арендные платежи, уплаченные истцом до заключения сторонами договора купли-продажи, во исполнение обязательства по договору аренды, в связи с чем она не может являться убытками для общества.

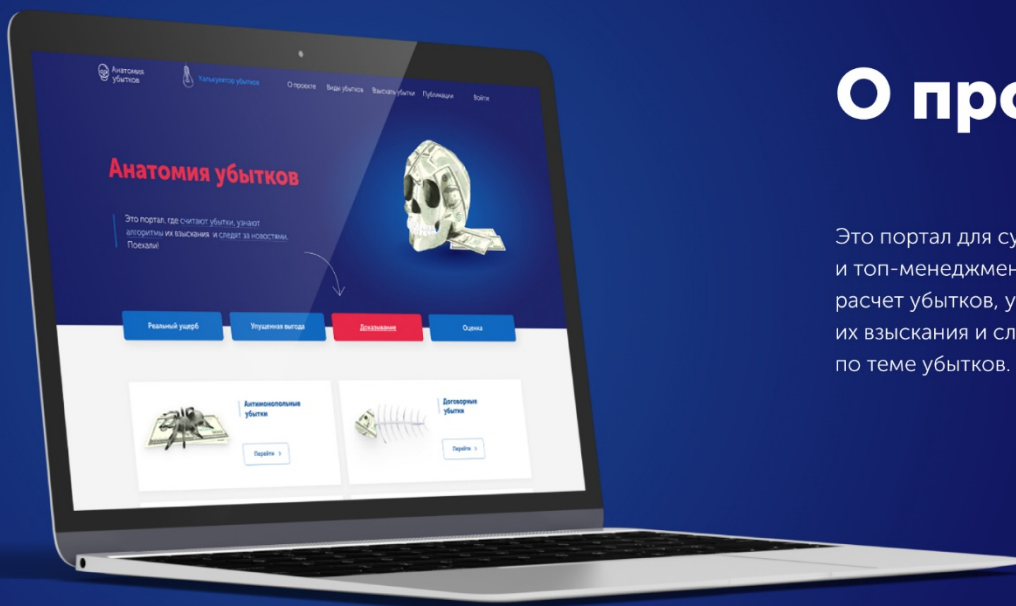
Между тем судами не учтено, что в случае совершения комитетом всех действий, возложенных на него ст. 9 Закона № 159-ФЗ, то есть своевременного принятия решения о приватизации арендуемого помещения и направления проекта договора купли-продажи, компания могла приобрести в собственность это имущество с прекращением арендных отношений. Поводом для продления аренды явился отказ комитета и необходимость его признания незаконным в судебном порядке, за период оспаривания которого компания была вынуждена уплачивать арендную плату.

Таким образом, с учетом того, что в спорный период истец предпринимал меры для восстановления своего нарушенного права на выкуп арендованного имущества, связи с чем он производил расходы на уплату арендных платежей, эта сумма в соответствии со ст. 15 ГК РФ признается убытками.

Иной подход позволял бы органу совершать действия в виде неправомерного отказа в выкупе при отсутствии на то законных оснований, оспаривание которых заинтересованными лицами увеличивало бы срок вынужденной аренды и

необходимость для них нести большие расходы за пользование имуществом, несмотря на признание впоследствии отказа комитета незаконным.

Определение N 307-ЭС18-16000



О проекте

Это портал для судебных юристов и топ-менеджмента, где можно сделать расчет убытков, узнать алгоритмы их взыскания и следить за новостями по теме убытков.

Контент

Это первое место в рунете, где в одном мес собрана и структурирована информация, связанная с убытками. Причем всё это дано в контексте видов убытков и алгоритмов их взыскания.



Разделы

[Кейсы](#)[Статьи](#)[Хроника взыскания](#)[Практические руководства](#)[Суд постановил](#)[Научные публикации](#)[Презентации](#)[Видеоматериалы](#)[анатомияубытков.pdf](#)[www.damages-anatomy.ru](#)