

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 02 октября 2015 г. № 305-ЭС15-8832

г. Москва

Дело № А40-34226/2014

Резолютивная часть определения объявлена 29 сентября 2015 г.

Полный текст определения изготовлен 02 октября 2015 г.

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

председательствующего судьи Маненкова А.Н.,

судей Золотовой Е.Н., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лоренком» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2015 г. по делу №А40-34226/2014

по иску общества с ограниченной ответственностью «Лоренком», г.Москва, (далее – ООО «Лоренком», общество, истец, заявитель) к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент, ответчик) об обязанности заключить договор купли-продажи нежилых помещений.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент культурного наследия города Москвы (далее - Мосгорнаследие).

В заседании приняли участие представители:

- ООО «Лоренком» - Тюрина А.А. (доверенность от 29 сентября 2015 г. б/н), Самохин С.Н. (доверенность от 29 сентября 2015 г. б/н);

- Департамента – Деменкова Д.А. (доверенность от 30 декабря 2014 г. №33-Д-856/14), Соболев Л.Я. (доверенность от 30 декабря 2014 г. №33-Д-856/14).

- Мосгорнаследия – Бычкова А.В. (доверенность от 26 декабря 2014г. №ДКН-26-37-464/3-38).

Заслушав доклад судьи Маненкова А.Н., объяснения присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

ООО «Лоренком» 20 августа 2013 г. обратилось в Департамент с предложением о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества в рамках реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемых им помещений в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22 июля 2008 г. №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 от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ).

Согласно письму от 04 февраля 2014 г. № 33-5-23327/13-(7)-0 Департамент принял решение о приватизации спорного недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Москва, Большой Сухаревский переулок, д. 11, стр. 1, и направил в адрес общества для подписания проект договора купли-продажи арендуемого обществом имущества.

ООО «Лоренком» 17 февраля 2014 г. письменно сообщило о несогласии с выкупной ценой, предложенной Департаментом, приложив к ответу свою редакцию проекта договора купли-продажи и отчет от 23 декабря 2013 г. №12032-ОЦ/2013 об оценке рыночной стоимости указанного имущества. При этом истец просил ответчика в случае несогласия с условиями направленного

проекта договора направить в адрес истца мотивированный отказ от его подписания в течение 10 календарных дней с момента получения проекта договора ответчиком.

Ответчик в указанный истцом десятидневный срок не отклонил разногласия и не известил о результатах его рассмотрения.

ООО «Лоренком», полагая, что действия Департамента свидетельствуют о воспрепятствовании обществу в реализации его прав как субъекта малого предпринимательства, обратился с рассматриваемым иском в суд.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10 октября 2014 г. (судья Давыдова О.В.), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2015 г. (судьи Левина Т.Ю., Тихонов А.П., Кораблева М.С.), иск удовлетворен.

Судами первой и апелляционной инстанций было установлено, что истец, как участник гражданских правоотношений, и спорные нежилые помещения, как объекты гражданских правоотношений, соответствуют закрепленным в статье 3 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ условиям, а именно: истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон от 24 июля 2007 г. №209-ФЗ); на основании Договора от 26.06.2003 №03-318 арендует у города Москвы здание общей площадью 798,1 кв.м. по адресу: г. Москва, Большой Сухаревский переулок, д.11 стр.1; площадь арендуемых помещений не превышает предельное значение, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного и муниципального имущества»; недвижимое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона от 24 июля 2007 г. №209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства; у истца отсутствовала задолженность по арендной плате и неустойки.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суды исходили из соблюдения ООО «Лоренком» порядка, установленного пунктами 2 статьи 445, статьей 446 Гражданского кодекса Российской Федерации о передаче разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда. При этом направленный обществом Департаменту проект договора с изложением в иной редакции пункта 3.1. был квалифицирован как протокол разногласий в связи с наличием сомнений в достоверности указанной в проекте договора рыночной оценки имущества.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2015 г. (судьи Петрова В.В., Кузнецов В.В., Кобылянский В.В.) судебные акты отменены, в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд кассационной инстанции исходил из того, что ООО «Лоренком», направив в адрес Департамента письмо с возражениями по оценке имущества, подлежащего выкупу, не воспользовалось правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 445, статьей 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно - правом направить в тридцатидневный срок протокол разногласий к проекту договора и при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в установленный срок передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

При указанных обстоятельствах ООО «Лоренком» не воспользовалось предоставленным ему правом преимущественного выкупа арендованного имущества в установленном порядке, нарушив процедуру выкупа, предусмотренную Федеральным законом от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ.

Не согласившись с постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2015 г., ООО «Лоренком» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на то, что законом не определена конкретная форма документа, выражающего оспаривание достоверности величины рыночной стоимости.

По мнению заявителя жалобы, судами первой и апелляционной инстанций

было правомерно установлено, что ООО «Лоренком» явно выразило наличие спора о цене приобретаемого им имущества, направив в Департамент письмо и проект договора с указанием экспертной оценки. Не получив согласие собственника заключить договор купли-продажи по предложенной обществом цене, ООО «Лоренком» в порядке, установленном статьями 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации обратилось в суд с настоящими исковыми требованиями.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 2015 г. (судья Маненков А.Н.) кассационная жалоба ООО «Лоренком» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, и в выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что кассационная жалоба ООО «Лоренком» подлежит удовлетворению на основании следующего.

Судами установлено, что неподписание договора купли-продажи обществом в течении тридцати дней со дня получения им проекта договора было расценено Департаментом как утрата преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ.

Согласно части 4 статьи 4 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

В части 4.1. статьи 4 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ предусмотрено, что течение указанного срока приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Вместе с тем в пункте 2 части 9 статьи 4 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок.

Как следует из материалов дела, ООО «Лоренком», не соглашаясь с выкупной ценой, предложенной Департаментом, считая ее завышенной, направило свою редакцию проекта договора купли-продажи с приложением отчета от 23 декабря 2013 г. № 12032-ОЦ/2013 об оценке рыночной стоимости спорного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по

заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с положениями статьи 3 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, пункта 1 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, являющуюся существенным условием такого договора, при отсутствии которого договор считается незаключенным.

Статья 443 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом. Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (пункт 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Из указанных норм права следует, что согласие на заключение договора на иных условиях не является акцептом, а признается новой офертой, что не исключает его оформления в той же форме, что и первоначально направленная оферта, то есть в виде проекта договора.

Следовательно, суды первой и апелляционной инстанций, отклоняя доводы ответчика об утрате истцом преимущественного права на приобретение арендованного им имущества на основании пункта 2 части 9 статьи 4 Закона от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, обоснованно указали, что истец не отказывался от подписания договора, а, получив его проект, направил ответчику проект договора, изложив пункт 3.1 в иной редакции, что в данном случае правомерно было расценено судами в качестве протокола разногласий относительно выкупной цены в связи с наличием сомнений в достоверности указанной в проекте договора рыночной оценки имущества.

На основании изложенного, судебная коллегия не может согласиться с выводом суда кассационной инстанции, положенным в основу принятия обжалуемого судебного акта, о том, что ООО «Лоренком» не воспользовалось преимущественным правом выкупа арендованного имущества, поскольку не направило Департаменту протокол разногласий к проекту договора купли-продажи в предусмотренном законом порядке, нарушив процедуру выкупа.

При таких обстоятельствах судом кассационной инстанции неправильно применены нормы материального права, в связи с чем постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2015 г. подлежит отмене, а решение Арбитражного суда города Москвы от 10 октября 2014 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2015 г. - оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 291.11 - 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 апреля 2015 г. по делу №А40-34226/2014 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 10 октября 2014 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2015 г. по делу №А40-34226/2014 оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

А.Н. Маненков

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

Г.Г. Попова