

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-15847

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Чистый город» на решение Арбитражного суда Кировской области от 16.02.2015 (судья Славинский А.П.) и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.08.2015 (судьи Голубева О.Н., Каманова М.Н., Павлов В.Ю.) по делу № А28-15766/2013

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском к администрации Орловского городского поселения Орловского района Кировской области (далее – администрация) об обязанности заключить договор купли-продажи нежилых помещений первого и второго этажей общей площадью 1617,9 кв.м, расположенных по адресу: Кировская область, город Орлов, улица Орловская, д. 109.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 16.02.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.08.2015, заявленные требования удовлетворены: суд обязал Администрацию городского поселения Орловского района Кировской области заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Чистый город» договор купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу : Кировская область, г.Орлов, ул.Орловская, д.109 площадью 1 617,9 кв.м., 1 и 2 этаж на условиях проекта договора купли-продажи от 18.11.2013 недвижимости по цене, определенной автономной некоммерческой

организацией «Судебная экспертиза» (далее – АНО «Судебная экспертиза»), равной 9 337 096 рублям (без учета НДС).

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит состоявшиеся по делу судебные акты в части определения судом выкупной цены указанных нежилых помещений изменить, изложив пункт 3 проекта договора купли-продажи от 18.11.2013 в следующей редакции: «Стоимость имущества составляет 7 000 000 рублей.

При этом заявитель ссылается на несоответствие выводов судов (без НДС) фактическим обстоятельствам дела и существенное нарушение ими норм материального и процессуального права.

В обоснование жалобы заявитель указывает, что у сторон отсутствовал спор по выкупной стоимости имущества, причиной для обращения общества за урегулированием спора в судебном порядке послужил отказ Администрации от заключения договора ввиду отсутствия кадастрового учета объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, общество на основании договора аренды муниципального имущества от 01.11.2008 № 2/2008 арендует нежилые помещения первого и второго этажей общей площадью 1617,9 кв.м, расположенные по адресу: Кировская область, город Орлов, улица Орловская, д. 109.

Общество 09.07.2013 обратилось в Администрацию с заявлением о намерении выкупить арендуемое имущество в соответствии с Федеральным Законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемыми субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Получив заявление, Администрация подготовила проекты договоров купли-продажи и направила их истцу письмом от 28.10.2013.

Не согласившись с предложенными Администрацией условиями договоров, общество направило в администрацию свой проект договора купли-продажи от 18.11.2013, в котором стоимость выкупаемого помещения определена в размере 7 000 000 рублей.

Администрация направила 05.12.2013 письменный отказ от заключения договора купли-продажи муниципального имущества на условиях общества. Общество, ссылаясь на необоснованное уклонение Администрации от заключения договора, обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Согласно пункту 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Статьей 3. Федерального закона №159-ФЗ определено, что субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно пункту 1 статьи 4 указанного закона орган государственной власти субъектов Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях о приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона.

В силу пункта 2 статьи 9, пункта 2 статьи 10 Федерального закона №159-ФЗ с 1 января 2009 субъект малого и среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным статьей 3 настоящего Федерального закона, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с пунктом 4 статьями 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного и муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и(или) пользование субъектам малого предпринимательства.

Согласно пункту 3 статьи 9 Федерального закона №159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

-обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости в двухмесячный срок с даты получения заявления;

-принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

-направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в 10-дневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации.

Как установили суды, Администрация не подписала проект договора от 18.11.2013 по причине отсутствия сформированного объекта недвижимости и наличия его на кадастровом учете.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу о том, что арендуемое нежилое помещение в установленном законом порядке было сформировано как самостоятельный объект недвижимого имущества, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости «поставлено на кадастровый учет и может являться предметом договора купли-продажи, заключаемого в порядке, установленном законом №159-ФЗ.

Для определения рыночной стоимости спорного нежилого помещения определениями суда от 09.04.2014 и от 08.10.2014 были назначены экспертизы

Согласно заключению АНО «Судебная экспертиза», рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 09.07.2013 с учетом НДС составляет 11 017 7773 руб., без учета НДС 9 337 096 руб.

Суды удовлетворили заявленные требования, правомерно обязав заключить договор по цене, определенной в расчете эксперта.

Само по себе отсутствие разногласий между обществом и Администрацией относительно цены выкупаемого имущества, не лишает суд возможности проверить достоверность величины стоимости отчуждаемого объекта.

Изложенные в кассационной жалобе доводы, по существу направлены на иную оценку доказательств и выражают несогласие с выводами судов.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Чистый город» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова