

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС15-18442

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "ВСК-Прометей" на решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 16.04.2015, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 31.07.2015 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.10.2015 по делу N А74-1005/2015,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "ВСК-Прометей" (далее - ООО "ВСК-Прометей", истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Хакасия с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в суде первой инстанции, к Комитету муниципальной экономики администрации г. Абакана (далее - Комитет, ответчик) о признании незаключенным договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Абакан, просп. Ленина, д. 61, подписанного между ними 10.04.2014, о применении последствий незаключенности договора в виде исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записей о регистрации права собственности истца на помещения N 19-19-01/038/2014-164 и 19-19-01/038/2014-165 от 28.04.2014, исключения записей регистрации ипотеки в силу закона N 19-19-01/038/2014-089 и 19-19-01/038/2014-90 от 28.04.2014.

Решением от 16.04.2015, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 31.07.2015 и постановлением

Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.10.2015, в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "ВСК-Прометей" просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В обоснование доводов жалобы заявитель жалобы указал, что арбитражные суды пришли к выводам об отсутствии оснований для рассмотрения преддоговорного спора, поскольку сторонами к моменту принятия решения был подписан договор купли-продажи нежилых помещений от 10.04.2014.

В соответствии со статьей 3 ФЗ от 22.07.2008 №159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ФЗ «Об отчуждении имущества») 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 и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2008 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Истец согласно указанной норме имел и имеет полное право на заключение договора именно по рыночной стоимости имущества.

Договор от 10.04.2014 заключен исходя из установленной вступившим в законную силу решением суда, определившим, что рыночная стоимость имущества составляет 28 800 000 руб., вместе с тем, впоследствии экспертным заключением установлено, что рыночная стоимость составляет 19 251 000 руб., что явно ниже цены, указанной в договоре купли-продажи.

Следовательно, ООО «ВСК-Прометей» несет прямой ущерб в случае оплаты недвижимого имущества по цене, не являющейся рыночной стоимостью имущества.

В соответствии со статьей 9 ФЗ «Об отчуждении имущества субъектам малого и среднего предпринимательства» субъект малого и среднего предпринимательства утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении 30 дней с момента:

а) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

в) утрачивается преимущественное право на заключение договора 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 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 письма ответчика №717 от 09.04.2014, которым он направил истцу проект договора на основании вступившего в силу решения суда, ответчик требовал заключить договор в течение 3 дней с момента получения проекта договора.

Таким образом, отказ заключить договор от 10.04.2014 в 3дневный срок со стороны ООО «ВСК-Прометей» было бы воспринято как отказ от заключения договора и явилось бы основанием для утраты преимущественного права на заключение договора.

Согласно пункту 4.1 вышеуказанной нормы, течение 30-ти дневного 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.

Таким образом, после вступления в силу решения суда истец вынужден заключить договор на предложенных условиях, в противном случае в силу прямого указания закона он утратил бы право на заключение договора.

Учитывая содержание договора купли-продажи от 10.04.2014, обстоятельства заключения его и последующее поведение сторон по его исполнению (направление претензии от 14.07.2014), ООО «ВСК-Прометей» полагает, что договор купли-продажи от 10.04.2014 является незаключенным, поскольку сторонами все существенные условия договора были согласованы только лишь на основании решения Арбитражного суда Республики Хакасия от 13.11.2013 по настоящему делу, отмененного судом кассационной инстанции уже после заключения договора (09.07.2014).

Поскольку решение суда об урегулировании преддоговорного спора по делу №А74-1869\2013 отменено, дело направлено на новое рассмотрение, у арбитражного суда по настоящему делу имелись основания признать договор купли-продажи от 10.04.2014 незаключенным.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, постановлением Администрации г. Абакана от 06.12.2012 N 2422 утверждены условия приватизации нежилых помещений 17Н площадью 361,7 кв.м. и 18Н площадью 105,9 кв.м., расположенных по проспекту Ленина, 61 в г. Абакане. Комитету поручалось осуществить отчуждение нежилых помещений ООО "ВСК-Прометей" в порядке реализации преимущественного права на приобретение объектов недвижимости.

При реализации постановления Администрации г. Абакана от 06.12.2012 N 2422 ООО "ВСК-Прометей" и Комитет не достигли согласия по условиям сделки, в связи с чем для разрешения разногласий истец обратился в Арбитражный суд Республики Хакасия.

Решением от 13.11.2013 по делу N А74-1869/2013, вступившим в законную силу 18.03.2014 (постановление Третьего арбитражного апелляционного суда), выкупная цена нежилых помещений установлена в сумме 28.800.000 рублей.

На основании указанного судебного акта 10.04.2014 между истцом и ответчиком заключен договор купли-продажи .

28.04.2015 произведена государственная регистрация права собственности истца на нежилые помещения и ипотеки в силу закона.

Постановлением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 09.07.2014 решение от 13.11.2013 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 18.03.2014 отменены, дело N А74-1869/2013 направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Хакасия.

При новом рассмотрении дела N А74-1869/2013 вступившим в законную силу решением от 04.12.2014 ООО "ВСК-Прометей" отказано в удовлетворении исковых требований об урегулировании разногласий, возникших с Комитетом при заключении сделки в отношении объектов недвижимости, ввиду отсутствия преддоговорного спора, разрешенного во внесудебном порядке сторонами заключен договор от 10.04.2014 и исполнены обязательства по нему .На основании указанного договора за истцом зарегистрировано права собственности на нежилые помещения.

Суды правомерно указали, что предъявляя к Комитету требование о признании незаключенным договора от 10.04.2014 по мотиву его подписания в связи с наличием решения от 13.11.2013 по делу N А74-1869/2013, впоследствии отмененного, ООО "ВСК-Прометей" выражает по существу несогласие с судебными актами.

При заключении договора от 10.04.2014 стороны согласовали все существенные условия в соответствии с требованиями статей 432 ,549, 554, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор не имеет ссылки на решение от 13.11.2013 по делу N А74-1869/2013 как на основание для его заключения.

При указанных обстоятельствах требования ООО "ВСК-Прометей" правомерно признаны не подлежащими удовлетворению.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "ВСК-Прометей" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова