

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС16-171

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.03.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Уральский сервис» на постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.11.2015 по делу № А60-48783/2014

УСТАНОВИЛ:

ООО «Уральский сервис» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Муниципальному образованию «город Екатеринбург» в лице Администрации города Екатеринбурга о взыскании за счет казны муниципального образования убытков в сумме 9 981 615 руб., причиненных бездействием муниципальных органов, допущенным при осуществлении полномочий в рамках заключения договора о приватизации муниципального имущества (с учетом изменения исковых требований, принятых судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Исковое заявление принято арбитражным судом к производству с присвоением делу № А60-48783/2014.

Департамент по управлению муниципальным имуществом города Екатеринбурга обратился в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ООО «Уральский сервис» задолженности по арендной плате за период с 01.10.2013 по 14.08.2014 в сумме 3 534 737 руб. 25 коп. и пеней в

сумме 4 372 446 руб. 64 коп., начисленных в связи с возникновением задолженности по договору аренды от 01.02.2015 № 12530056 нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 63, за период с ноября 2011 г. по 14.11.2014.

Указанное заявление принято судом к производству с присвоением делу № А60-53616/2014.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.01.2015 дела № А60-48783/2014 и № А60-53616/2014 объединены в одно производство, делу присвоен № А60-48783/2014.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.03.2015 исковые требования ООО «Уральский сервис» по первоначальному иску удовлетворены полностью. Встречные исковые требования Департамента по управлению муниципальным имуществом города Екатеринбурга удовлетворены частично. С ООО «Уральский сервис» взыскано в пользу департамента : задолженность в сумме 3 534 737 руб. 25 коп., пени в сумме 197 144 руб. 26 коп. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 05.11.2015 решение Арбитражного суда Свердловской области от 23.03.2015 отменено в части, а именно:

С Муниципального образования «город Екатеринбург» в лице Администрации города Екатеринбург за счет казны Муниципального образования «город Екатеринбург» взысканы в пользу ООО «Уральский сервис» убытки в сумме 4 012 711 руб. 96 коп. С ООО «Уральский сервис» взыскана в доход федерального бюджета госпошлина в сумме 85 257 руб. 98 коп.

В случае, если по истечении срока, необходимого для осуществления исполнения судебного акта по правилам п. 6 ст. 242.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации, данный судебный акт не будет исполнен, взыскать с муниципального образования «город Екатеринбург» в лице Администрации города Екатеринбурга в пользу общества «Уральский сервис» проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму 4 012 711 руб. 96 коп. по учетной ставке (ставке рефинансирования) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день вынесения решения суда, в размере 8,25% годовых с момента окончания срока, необходимого для осуществления исполнения настоящего решения, и до полной уплаты взысканной суммы.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «Уральский сервис» просит отменить постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.11.2015 в части отказа в удовлетворении исковых требований, решение Арбитражного суда Свердловской области от 23.03.2015 оставить без изменения. При этом

заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на несвоевременное заключение договоров купли-продажи нежилых помещений в порядке приватизации.

Как указывает заявитель, судами дано неверное толкование статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая предполагает в случае нарушения формального правила об ответе на протокол разногласий считать сторону, не выполнившую эту предусмотренную законом обязанность, уклоняющейся от заключения обязательного для нее договора. В связи с ненаправлением администрацией ООО «Уральский сервис» ответов на протоколы разногласий заявитель не смог своевременно обратиться в суд с заявлением об урегулировании разногласий по договору аренды, в результате чего от подачи заявления о выкупе до государственной регистрации права собственности прошел продолжительный период времени.

По мнению заявителя, арендная плата за пользование недвижимым имуществом, уплаченная ООО «Уральский сервис» за период с 25.10.2010 по август 2013 г. включительно, является убытками заявителя, поскольку в случае своевременного заключения договора купли-продажи арендатор стал бы собственником арендованного имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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 находит 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, ООО «Уральский сервис» (арендатор) на основании договора аренды объектов муниципального нежилого фонда города Екатеринбурга от 01.02.2005 № 12530056, заключенного с Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом (арендодатель), и дополнительных соглашений к договору от 29.04.2005, 27.09.2005, 29.10.2007 являлся арендатором нежилых встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 63, литер А - 958,8 кв. м, 1 и 2 этажи, подвал; литер Б - площадью 25,5 кв. м, часть одноэтажного склада с отдельным входом.

Срок действия договора аренды с учетом дополнительных соглашений установлен с 01.02.2005 по 31.12.2014.

На основании Федерального закона от 22.07.2008 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 - Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ) общество "Уральский сервис" обратилось в Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом с заявлением от 28.06.2010 о реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Письмом от 30.07.2010 N 02.12-24-9244 Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом отказал ООО «Уральский сервис» в приватизации объекта в связи с непредставлением документов, подтверждающих отнесение истца к субъектам малого и среднего предпринимательства, наличием пени на момент подачи заявления, а также в связи с включением арендуемого имущества в перечень муниципального имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2011 по делу № А60-39635/2010 признан незаконным отказ Екатеринбургского комитета по управлению городским имуществом, изложенный в письме от 30.07.2010 № 02.12-24-9244 в приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крауля, 63, литеры А, Б общей площадью 984,3 кв. м. На Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом возложена обязанность устранить допущенное нарушение прав и законных интересов ООО «Уральский сервис» путем совершения действий, предусмотренных ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Во исполнение судебного акта Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом 26.12.2011 направил в адрес ООО «Уральский сервис» проекты двух договоров купли-продажи: от 19.12.2011 N 747 и от 22.12.2011 N 753.

ООО «Уральский сервис» сообщило Екатеринбургскому комитету по управлению городским имуществом о своем несогласии с условиями договоров в предложенной редакции.

Вступившими в законную силу судебными актами Арбитражного суда Свердловской области по делам № А60-33166/2013 и № А60-33167/2013 урегулированы разногласия, возникшие между истцом и Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом об условиях заключаемого договора купли-продажи, в том числе в отношении цены выкупаемого имущества.

Ссылаясь на то, что в связи с незаконным отказом органа местного самоуправления в предоставлении ООО «Уральский сервис» преимущественного права выкупа арендуемого имущества и заключением договоров купли-продажи с нарушением срока, установленного п. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, у заявителя возникли убытки в размере арендной платы, уплаченной в период с ноября 2010 г. по август 2013 г. включительно, истец обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Суд первой инстанции, удовлетворяя первоначальные исковые требования, пришел к выводу о доказанности совокупности обстоятельств, являющихся основанием для возмещения убытков, указав на несвоевременное исполнение Департаментом обязанности по заключению договоров купли-продажи, и не рассмотрению направленных ему протоколов разногласий.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение в части, исходил из того, что судом первой инстанции неверно определен период, за который подлежат взысканию заявленные ООО «Уральский сервис» убытки.

Согласно выводам суда, возможность заключения договора купли-продажи у ООО «Уральский сервис», получившего надлежащую оферту, имелась, однако она не была реализована в связи с наличием спора о цене продажи имущества.

Передача преддоговорного спора на разрешение суда по смыслу ст. 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации является правом сторон договора, в силу чего каждая из сторон самостоятельно несет неблагоприятные последствия, вызванные длительным рассмотрением такого спора.

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд округа, указал на отсутствие вины ответчика в возникновении преддоговорного спора, что исключает возможность отнесения уплаченных арендных платежей к категории убытков истца, подлежащих возмещению ответчиком.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций признаются судебной коллегией правильными по следующим основаниям.

Согласно статьи 3 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" субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии с частью 3 статьи 9 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" при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;

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

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

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

В случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда (ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вступившими в законную силу судебными актами Арбитражного суда Свердловской области по делам № А60-33166/2013 и № А60-33167/2013, принятым по исковым заявлениям ООО «Уральский Сервис» к Департаменту по управлению муниципальным имуществом о рассмотрении разногласий по договорам купли-продажи от 19.12.2011 № 747 и от 22.12.2011 № 753, судами установлено, что заявление о реализации преимущественного права на

приобретение арендуемого имущества направлено ООО «Уральский сервис» в Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом 28.06.2010, однако проект договора купли-продажи нежилого помещения направлен истцу только 23.12.2011.

Как верно указали суды, что в случае совершения Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом законных действий (с учетом установленных сроков на заключение договора с оценщиком, на изготовление отчета об оценке, на принятие решение об условиях приватизации арендуемого имущества, направление проекта договора купли-продажи) у истца отсутствовали бы основания для несения расходов по уплате арендных платежей в период с 01.11.2010 по 25.12.2011.

Вместе с тем, придя к выводу об отсутствии доказательств, подтверждающих уклонение ответчика от заключения договора в период с 26.12.2011 по 31.08.2013, суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении требований о взыскании убытков уплаченных истцом арендных платежей за период с 26.12.2011 по 31.08.2013, указав, что ООО «Уральский сервис» имело право на передачу возникшего преддоговорного спора на рассмотрение арбитражного суда по истечении тридцати дней с момента неполучения ответа на протокол разногласий, однако воспользовалось данным правом только 31.08.2013.

Доводы, приведенные заявителями, были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку.

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 ООО «Уральский сервис» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова