ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об отказе в передаче дела в Президиум
Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
№ ВАС-19545/13

Москва 17 января 2014 г.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Маковской А.А., судей Козырь О.М. и Поповой Г.Г. рассмотрела в судебном заседании заявление Администрации города Екатеринбурга (г. Екатеринбург) и Департамента по управлению муниципальным имуществом (г. Екатеринбург) (далее – заявители) о пересмотре в порядке надзора постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суд Уральского округа от 11.10.2013 по делу № А60-32600/2012 Арбитражного суда Свердловской области по иску общества с ограниченной ответственностью Консультативно-диагностический центр «Консилиум» (далее – общество) к Администрации города Екатеринбурга (далее – администрация), возникших при заключении договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества. Истец просил изложить п. 2.1 договора от 21.10.2011 № 693 купли-продажи муниципального нежилого фонда с условием о рассрочке платежа в следующей редакции: «2.1. Цена объекта составляет 17 630 000 руб. без учета НДС. В счет уплаты оговоренной цены объекта

засчитывается стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных покупателем с согласия продавца в период аренды объекта, в размере 7 777 439 руб. 81 коп. С учетом этого долг покупателя по оплате объекта составляет 9 852 560 руб. 19 коп.». Также истец просил указать в договоре, что график платежей в части размера платежей корректируется с учетом зачета стоимости неотделимых улучшений в цену выкупаемого объекта, а именно покупатель уплачивает продавцу долг по оплате объекта в размере 9 852 560 руб. 19 коп. в течение 60 месяцев равными ежемесячными платежами.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамента по управлению муниципальным имуществом (далее – департамент).

Суд установил: решением суда первой инстанции от 20.12.2012 исковые требования удовлетворены частично, п. 2.1 договора от 21.10.2011 № 693 купли-продажи муниципального нежилого фонда с условием о рассрочке платежа принят в следующей редакции: «2.1. Цена объекта составляет 17 630 000 руб. без учета НДС. В счет уплаты оговоренной цены объекта засчитывается стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных покупателем с согласия продавца в период аренды объекта, в размере 198 454 руб. С учетом этого долг покупателя по оплате объекта составляет 17 431 546 руб.». График платежей в части размера платежей корректируется с учетом зачета стоимости неотделимых улучшений в цену выкупаемого объекта, а именно истец (покупатель) уплачивает ответчику (продавцу) долг по оплате объекта в размере 17 431 546 руб. в течение 60 месяцев равными ежемесячными платежами.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2013 решение суда изменено. Резолютивная часть решения изложена в следующей редакции: Исковые требования удовлетворить частично. Урегулировать разногласия, приняв п. 2.1 договора от 21.10.2011

№ 693 купли-продажи муниципального нежилого фонда с условием о рассрочке платежа в следующей редакции: «2.1. Цена объекта составляет 17 630 000 руб. без учета НДС. В счет уплаты оговоренной цены объекта засчитывается стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных покупателем с согласия продавца в период аренды объекта, в размере 13 550 392 руб. 36 коп. С учетом этого долг покупателя по оплате объекта составляет 4 079 607 руб. 64 коп.». График платежей в части размера платежей корректируется с учетом зачета стоимости неотделимых улучшений в цену выкупаемого объекта, а именно истец (покупатель) уплачивает ответчику (продавцу) долг по оплате объекта в размере 4 079 607 руб. 64 коп. в течение 60 месяцев равными ежемесячными платежами. Взыскать с администрации в пользу общества 120 000 руб. в возмещение расходов по экспертизе, 6000 руб. в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

Постановлением Федерального арбитражного суда Федерального арбитражного суд Уральского округа от 11.10.2013 постановление от 23.07.2013 оставлено без изменения.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке заявители не согласны с выводом апелляционного суда о том, что ответчиком дано согласие на капитальный ремонт помещений. Заявители полагают, что неотделимые улучшения и капитальный ремонт различны по своей правовой природе, и стоимость работ по капитальному ремонту не может засчитываться в счет выкупной стоимости недвижимого имущества. Кроме того, заявители считают, что апелляционным судом в стоимость неотделимых улучшений незаконно включен НДС.

Как установлено судами и усматривается из оспариваемых судебных актов, между обществом и администрацией при заключении в порядке реализации субъектом малого предпринимательства преимущественного права выкупа объекта муниципальной собственности договора от

21.10.2011 № 693 купли-продажи муниципального нежилого фонда с условием о рассрочке платежа возникли разногласия относительно цены объекта в части стоимости неотделимых улучшений, подлежащих зачету в счет оплаты по договору купли-продажи муниципального нежилого фонда, что послужило основанием для обращения общества в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии согласия арендодателя на производство неотделимых улучшений, однако, учитывая частичное принятие ответчиком к зачету затрат на санитарно-технические работы 2-го этажа на сумму 198 454 руб. удовлетворил заявленные исковые требования частично.

Изменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что согласно заключению экспертизы, назначенной судом по делу, обществом проведены работы, результаты которых относятся как отделимым, так и неотделимым улучшениям, рыночная стоимость неотделимых улучшений по состоянию на 16.06.2011 определена экспертом в размере 14 467 753 руб. При этом суд апелляционной инстанции указал, что капитальный ремонт проводился обществом с согласия арендодателя.

Поскольку стоимость части ремонтных работ компенсирована обществу в виде предоставления льготы по арендной плате в сумме 917 360 руб. 64 коп., что обществом не оспаривается, апелляционный суд уменьшил размер стоимости неотделимых улучшений, подлежащих зачету в счет выкупной стоимости имущества, на указанную сумму.

Довод заявителей о том, что работы, поименованные как работы по ремонту кровли, фактически являются работами по возведению мансардного этажа, признан апелляционным судом ошибочным с учетом того, что в стоимость неотделимых улучшений вошли только работы по ремонту непосредственно кровли, которые подлежали проведению независимо от наличия (отсутствия) мансардного этажа.

Согласно пояснениям экспертов, отделочные работы в мансардном этаже не проведены, помещения не эксплуатируются, все работы, поименованные в экспертном заключении и отнесенные к тем видам работ, в результате которых возникли неотделимые улучшения здания, повлиявшие на его рыночную стоимость, являлись работами по ремонту (замене) кровли, без которых не может функционировать здание в целом независимо от количества этажей в нем. Доказательств иного, в том числе того, что в стоимость неотделимых улучшений включены работы, в результате которых возникли новые помещения, являющиеся собственностью общества (помещения мансарды), как указали суды апелляционной и кассационной инстанций, ответчиком не представлено.

Выводы судов соответствуют правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 9785/12 от 25 декабря 2012 г., в соответствии с которой в отличие от положений гражданского законодательства, допускающих установление в договоре аренды права арендодателя не оплачивать арендатору стоимость согласованных и произведенных за счет последнего неотделимых улучшений арендуемого имущества, специальное правило части 6 статьи 5 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" такой возможности не предусматривает.

Из обжалуемых заявителем судебных актов также не следует, что им проводился довод о необоснованном включении в стоимость неотделимых улучшений НДС.

В соответствии с частью 4 статьи 299 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело может быть

передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора оспариваемого судебного акта при наличии оснований, установленных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Основаниями для изменения или отмены в порядке надзора судебных актов, вступивших в законную силу, в соответствии с частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются: нарушение оспариваемым судебным актом единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; нарушение прав и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации; нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, рассмотрев доводы, содержащиеся в заявлении, изучив судебные акты, принятые по делу, не находит названных оснований.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301 и 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

в передаче в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дела № А60-32600/2012 Арбитражного суда Свердловской области для пересмотра в порядке надзора постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суд Уральского округа от 11.10.2013 по тому же делу отказать.

Председательствующий судья _____ А.А.Маковская

Судья _____ О.М.Козырь

Судья _____ Г.Г.Попова