

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 694-ПЭК15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г., изучив надзорную жалобу Департамента городского имущества города Москвы (Москва; далее – департамент) на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832, вынесенное по результатам рассмотрения кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Лоренком» (Москва; далее – общество) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.04.2015 по делу № А40-34226/2014 Арбитражного суда города Москвы,

установила:

общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к департаменту об обязанности заключить договор купли-продажи нежилых помещений общей площадью 798,1 кв.м., расположенных в здании по адресу: город Москва, Большой Сухаревский переулок, д. 11, стр. 1, на условиях, изложенных в проекте договора, установив в пункте 3.1 договора выкупную цену объекта в размере 69 324 000 руб. (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – АПК РФ).

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

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2015, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.04.2015 решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда отменены, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832 по жалобе общества постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.04.2015 отменено, решение Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2014 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2015 оставлены в силе.

В надзорной жалобе заявитель, ссылаясь на наличие оснований, предусмотренных статьей 308.8 АПК РФ, просит отменить определение Судебной коллегии от 02.10.2015.

Надзорная жалоба рассмотрена по правилам, установленным главой 36.1 АПК РФ.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 308.4 АПК РФ по результатам изучения надзорной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в порядке надзора.

Основания для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора предусмотрены статьей 308.8 АПК РФ. К ним относится нарушение обжалуемым судебным постановлением прав и свобод человека и гражданина, гарантированных Конституцией Российской Федерации, общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации; прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов; единообразия в применении и (или) толковании судами норм права.

Изучив изложенные в надзорной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации не находит таких оснований.

Удовлетворяя заявленные иски, суды первой и апелляционной инстанций исходили из соблюдения обществом 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 пункта 3.1 в иной редакции квалифицирован судами как протокол разногласий в связи с наличием сомнений в достоверности указанной в проекте договора рыночной оценки имущества.

Окружной суд, отменяя решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда, исходил из того, что общество, 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.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с выводами суда кассационной инстанции не согласилась. Исходя из положений статей 3, 4 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», статей 432, 443, 445, 446, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, коллегия судей пришла к выводу о том, 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.

Судами установлено, что общество, не согласившись с выкупной ценой, предложенной департаментом и считая ее завышенной, направило свою редакцию проекта договора купли-продажи с приложением отчета от 23.12.2013 № 12032-ОЦ/2013 об оценке рыночной стоимости спорного имущества, что департаментом неправомерно расценено как отказ от выкупа.

При таких обстоятельствах вывод суда округа о том, что общество не воспользовалось преимущественным правом выкупа арендованного имущества, нарушив установленную процедуру выкупа, обоснованно признан Судебной коллегией неправомерным.

С учетом изложенного Судебная коллегия правомерно отменила принятое по делу постановление суда кассационной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Доводы заявителя, по сути сводящиеся к тому, что общество утратило преимущественное право на приобретение арендуемого участка, не опровергают выводов Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации и не свидетельствуют о наличии предусмотренных статьей 308.8 АПК РФ оснований для пересмотра дела в порядке надзора.

Руководствуясь статьями 308.4 и 308.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать Департаменту городского имущества города Москвы в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г. Кирейкова