

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-КГ18-15768

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 января 2019 г.

Резолютивная часть определения объявлена 22.01.2019.

Полный текст определения изготовлен 29.01.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Маненкова А.Н., судей Грачевой И.Л., Киселевой О.В.,

при участии в судебном заседании с использованием системы видеоконференц-связи представителя индивидуального предпринимателя Волощенко Сергея Юрьевича - Гайдис Э.И. (доверенность от 27.01.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Волощенко Сергея Юрьевича на решение Арбитражного суда Омской области от 20.11.2017, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.06.2018 по делу № А46-18028/2017,

установила:

Индивидуальный предприниматель Волощенко Сергей Юрьевич (далее – заявитель, предприниматель) обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании незаконным решения Департамента имущественных отношений администрации города Омска (далее – заинтересованное лицо, департамент), изложенного в письме от 07.07.2017 № Исх-ДИО/11393, об отказе предпринимателю в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого им имущества – нежилых помещений общей площадью 330,9 кв.м в здании, расположенном по адресу: город Омск, улица

Красный путь, 14, литера Б, Б1.

Решением Арбитражного суда Омской области от 20.11.2017, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.06.2018, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты.

Определением от 07.12.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н. жалоба заявителя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В заседании судебной коллегии представитель заявителя поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Департамент отзыв на кассационную жалобу не представил, своего представителя в суд не направил.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н. и объяснения представителя предпринимателя, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, предприниматель на основании заключенного 22.04.2005 с департаментом договора аренды нежилого помещения является арендатором находящихся в муниципальной собственности нежилых помещений, расположенных по адресу: город Омск, улица Красный путь, дом 14, литера Б, Б1.

Договор заключен на срок до 22.04.2035 года.

Решением Омского городского Совета от 08.12.2010 № 374 утверждена Программа приватизации муниципального недвижимого имущества города Омска на 2011 год и плановый период 2012 и 2013 годы, в которую включено имущество, переданное заявителю в аренду.

На основании заявления предпринимателя распоряжением администрации города Омска от 24.10.2011 № 502-р «Об условиях

приватизации арендуемого муниципального недвижимого имущества города Омска» установлено преимущественное право арендатора на приобретение в собственность без торгов указанного объекта недвижимости.

Департамент направил в адрес предпринимателя письмо от 28.10.2011 № исДИО/19034 с предложением заключить договор купли-продажи арендуемых нежилых помещений и проект договора купли-продажи по цене 22 980 000 руб. Департамент также указал, что в случае согласия на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества предприниматель должен реализовать данное право в течение тридцати дней с момента получения проекта договора.

Предприниматель в письме от 05.12.2011, адресованном департаменту, выразил несогласие с предложенной в проекте договора выкупной ценой арендуемых нежилых помещений.

Администрация города Омска вынесла распоряжение от 26.01.2012 № 19-р «О признании утратившим силу распоряжения администрации города Омска от 24.10.2011 № 502-р «Об условиях приватизации арендуемого муниципального недвижимого имущества города Омска».

Предприниматель оспорил распоряжение от 26.01.2012 № 19-р в судебном порядке.

Арбитражный суд Омской области решением от 08.04.2013 по делу № А46-378/2013, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2013 и постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.11.2013, отказал в удовлетворении заявления предпринимателя о признании незаконным распоряжения от 26.01.2012 № 19-р, посчитав, что предприниматель, не подписав направленный ему департаментом проект договора купли-продажи арендованных помещений по причине несогласия с выкупной ценой, утратил преимущественное право на их приобретение.

Предприниматель 15.06.2017 вновь обратился в департамент с заявлением о предоставлении преимущественного права на приобретение арендуемых им помещений, считая, что на день подачи заявления он соответствует установленным статьей 3 Закона № 159-ФЗ требованиям, так как является субъектом малого предпринимательства, непрерывно с 2005 года пользуется арендованными объектами недвижимости и добросовестно исполняет обязанность по внесению арендной платы.

Департамент письмом от 07.07.2017 № Исх-ДИО/11393 возвратил заявление предпринимателю, сославшись на решение Арбитражного суда Омской области от 08.04.2013 по делу № А46-378/2013 и указав на то, что предприниматель утратил преимущественное право на приобретение арендуемых объектов недвижимости.

Волощенко С.Ю., считая указанный отказ незаконным и нарушающим его право на приобретение арендованного имущества без торгов, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 16, 69 АПК РФ, статьи 3, 4 Закона № 159-ФЗ, отказали в удовлетворении требования предпринимателя, посчитав, что в судебных актах по делу № А46-378/2013 сделан вывод, имеющий преюдициальное значение для рассмотрения настоящего спора, об утрате предпринимателем преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по причине неподписания им предложенного в 2012 году департаментом договора купли-продажи помещений.

Суд округа согласился с судами первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 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 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».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 данного Федерального закона; отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 данного Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления; арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 данного Федерального закона; сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приватизацию муниципального имущества установлен статьей 4 Закона № 159-ФЗ.

Пунктом 9 статьи 4 названного Закона предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества; 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 в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи; с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 2 статьи 69 АПК РФ не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда.

Положения данной нормы касаются лишь вопроса освобождения от доказывания обстоятельств дела, а не их правовой квалификации, которая может быть различной и зависит в том числе от характера конкретного спора.

При рассмотрении дела № А46-378/2013 суды, установив факт неподписания Волощенко С.Ю., субъектом малого предпринимательства, договора купли-продажи арендованных помещений по предложенной продавцом цене, сделали вывод об утрате заявителем преимущественного права на выкуп помещений.

Однако указанный правовой вывод в силу части 2 статьи 69 АПК РФ не может иметь преюдициального значения для решения вопроса о наличии у предпринимателя на основании поданного им 15.06.2017 заявления права на приобретение арендованных помещений в порядке Закона № 159-ФЗ.

Кроме того, согласно правовой позиции, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832, от 05.05.2016 № 305-ЭС15-19695, определяя порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, Закон № 159-ФЗ не запрещает арендатору не согласиться с предложенной выкупной ценой имущества, отсутствие подписи арендатора в проекте договора купли-продажи в случае несогласия с предложенными ему условиями указанного проекта договора и использования предусмотренной законом возможности направить возражения относительно выкупной цены не может быть истолковано как обстоятельство, влекущее прекращение преимущественного права на выкуп.

Суды при рассмотрении настоящего спора также не учли, что Законом № 159-ФЗ не установлен запрет на повторную подачу в уполномоченный орган

субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о выкупе арендуемого имущества при соблюдении им в период аренды требований, указанных в статье 3 названного Закона (срок аренды более двух лет, в том числе после подачи первоначального заявления, отсутствие задолженности по арендной плате на дату подачи заявления о выкупе).

Суды, необоснованно сославшись только на правовой вывод, сделанный при рассмотрении дела № А46-378/2013, в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не исследовали обстоятельства, связанные с наличием или отсутствием у предпринимателя предусмотренного Законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемых помещений на дату подачи им в департамент заявления от 15.06.2017.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды трех инстанций неправильно применили нормы материального и процессуального права, что привело к существенному нарушению прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное, установить, соответствовал ли предприниматель на дату подачи заявления от 15.06.2017 условиям, установленным в статье 3 Закона № 159-ФЗ для реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества; в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор о законности оспариваемого решения департамента.

Руководствуясь статьями 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Омской области от 20.11.2017, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.06.2018 по делу №А46-18028/2017 отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

А.Н. Маненков

Судья

И.Л. Грачева

Судья

О.В. Киселева