

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-12864

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-191684/2022

Резолютивная часть определения объявлена 24 октября 2024 г.  
Полный текст определения изготовлен 31 октября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Имя» Иванухи М.Б. (доверенность от 29 марта 2024 г.), Департамента городского имущества города Москвы Шахназарян Е.К. (доверенность от 05 декабря 2023 г.), Решетняк Е.А. (доверенность от 18 декабря 2023 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Имя» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 апреля 2024 г. по делу № А40-191684/2022,

### УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Имя-Капитал», именуемое в настоящее время обществом с ограниченной ответственностью «Имя» (далее – Общество), обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Департаменту городского

имущества города Москвы (далее – Департамент) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения площадью 245 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001049:3478 по адресу: Москва, Староконюшенный пер., 5/14.

Арбитражный суд города Москвы решением от 27 октября 2023 г. урегулировал разногласия сторон по договору купли-продажи, в том числе установил выкупную стоимость имущества по результатам судебной экспертизы в размере 15 693 448 руб.; принял ряд пунктов в редакции Общества, ряд пунктов в редакции Департамента, исключил часть пунктов из текста договора.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 15 декабря 2023 г. изменил решение суда; урегулировал разногласия сторон по пункту 3.1 договора купли-продажи, установив выкупную стоимость имущества в размере 15 693 448 руб.; пункту 3.3, касающемуся начисления процентов на сумму денежных средств, составляющих цену объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка; пункту 3.4, определяющему порядок внесения платы, процентов за предоставленную рассрочку платежа, порядок зачисления платежей в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс); остальные условия договора принял в редакции продавца - Департамента.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 26 апреля 2024 г. оставил в силе решение от 27 октября 2023 г. (в неизменной части) и постановление апелляционного суда от 15 декабря 2023 г.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 30 сентября 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Департамент просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представители Департамента - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества и Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены постановлений апелляционного и окружного судов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество на основании заключенного с Департаментом (арендодателем) договора от 17 апреля 2000 г. является арендатором нежилого помещения площадью 245 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001049:3478, расположенного по адресу: Москва, Староконюшенный пер., 5/14.

Общество в порядке реализации права, предусмотренного Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ), обратилось в Департамент с заявлением о выкупе арендуемого нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы.

Департамент издал распоряжение от 29 июля 2022 г. о приватизации указанного нежилого помещения путем предоставления Обществу преимущественного права выкупа с рассрочкой оплаты на 7 лет по цене 32 161 000 руб. и направил Обществу проект договора купли-продажи.

Не согласившись с ценой продажи объекта недвижимости, а также с рядом условий предложенного Департаментом проекта договора, Общество 02 августа 2022 г. представило Департаменту протокол разногласий к договору купли-продажи.

Ссылаясь на то, что сторонами не урегулированы возникшие при заключении договора купли-продажи разногласия по ряду условий договора, в том числе по выкупной цене помещения, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 313, 394, 422, 445, 488 Гражданского кодекса, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законом № 159-ФЗ, урегулировал возникшие у сторон разногласия при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, установил выкупную стоимость объекта в размере 15 693 448 руб., определенную заключением судебной экспертизы, спорные условия договора установил как в редакции Общества, так и в редакции Департамента, исключил из договора ряд условий ввиду их противоречия требованиям гражданского законодательства, Закона № 159-ФЗ, возложения на покупателя обязательств, не предусмотренных законодательством, недостижения сторонами соглашения по условиям, которые не предписаны законом и могут быть установлены только по взаимному согласию.

Апелляционный суд изменил решение суда первой инстанции, урегулировал разногласия сторон, определил редакцию только пунктов 3.1, 3.3, 3.4 договора, касающихся цены объекта недвижимости, порядка рассрочки и внесения платежей; остальные условия договора принял в редакции Департамента.

Суд апелляционной инстанции указал следующее.

Законом № 159-ФЗ предусмотрено право покупателя (Общества) оспаривать только цену договора, а иные пункты договора определяет собственник объекта недвижимости (Департамент), которые установлены условиями типового договора.

Исключение или изменение пунктов договора, указанных истцом (включения, исключения), помимо стоимости объекта и порядка рассрочки, приведет к преимущественному положению Общества относительно иных хозяйствующих субъектов, являющихся арендаторами недвижимого имущества на территории Москвы, и, как следствие, к нарушению положений статьи 16 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о конкуренции).

Суд округа согласился с судами первой и апелляционной инстанций в части, касающейся определения выкупной стоимости объекта; признал правильными выводы апелляционного суда об отсутствии оснований для определения иных условий договора в редакции, предложенной истцом.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), согласно пункту 5 статьи 3 которого, если иное не определено данным Законом, особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества устанавливаются федеральным законом.

Такие особенности установлены Законом № 159-ФЗ, регулирующим основания и порядок выкупа арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности субъектами малого и среднего предпринимательства.

При этом положения Закона № 159-ФЗ применяются в системной связи с нормами Закона № 178-ФЗ, предусматривающего, что к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным данным Законом, применяются нормы гражданского законодательства (пункт 4 статьи 3 Закона № 178-ФЗ).

Закон № 159-ФЗ, предусматривая право субъекта малого или среднего предпринимательства оспорить достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, не устанавливает запрет на возможность урегулировать возникшие иные спорные вопросы об условиях выкупа арендуемого имущества в

преддоговорном споре и судебном порядке (статьи 445 и 446 Гражданского кодекса).

Заключение договора купли-продажи государственного и муниципального имущества с субъектом малого или среднего предпринимательства, соответствующего условиям, предусмотренным статьей 3 Закона № 159-ФЗ, обратившимся с заявлением о выкупе арендуемого имущества, является обязательным для органа, уполномоченного распоряжаться публичным имуществом (продавец), поэтому если после направления таким органом проекта договора (оферты) вторая сторона (покупатель) направила протокол разногласий, а продавец отклонил этот протокол, покупатель вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (пункт 2 статьи 445 Гражданского кодекса).

Согласно статье 446 Гражданского кодекса при передаче на рассмотрение суда разногласий, возникших у сторон при заключении и договора, такие условия договора определяются в соответствии с решением суда.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее – постановление Пленума № 49) разъяснено, что переданные на рассмотрение суда разногласия, возникшие в ходе заключения договора, при наличии обязанности заключить такой договор, рассматриваются в том же порядке, что и спор о понуждении к заключению договора (пункт 1 статьи 446 Гражданского кодекса).

Разрешение судом спора об урегулировании разногласий по конкретным условиям договора сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса).

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса).

Императивное регулирование правовыми нормами правоотношений не предполагает возможности согласования сторонами иных правил, нежели в соответствии с предусмотренными законодательством.

Таким образом, суд должен не только оценивать законность и обоснованность редакций, предложенных обеими сторонами, но также учитывать и специфику правоотношений, возникших из данного договора, проверяя, в том числе предложенные сторонами редакции на предмет их соответствия императивно установленным требованиям действующего законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих данные правоотношения.

С учетом приведенных норм законодательства неверны выводы суда апелляционной инстанции, с которыми согласился суд округа, о наличии у Общества при приобретении арендованного имущества в порядке Закона № 159-ФЗ права оспаривать только условия выкупной цены и предоставления рассрочки, а определять иные условия договора купли-продажи может только продавец.

Такой подход ограничивает преимущественное право субъекта малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, что не соответствует статье 46 Конституции Российской Федерации, гарантирующей каждому право на судебную защиту, положениям Гражданского кодекса, в частности статье 1, устанавливающей основные начала гражданского законодательства, среди которых есть и принцип обеспечения восстановления нарушенных прав и их судебной защиты.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, сделав вывод о необходимости при заключении спорного договора в обязательном порядке учитывать типовую форму договора купли-продажи, утвержденную приказом Департамента от 09 июня 2012 г. № 115 «О мерах по оптимизации процедуры подготовки, согласования и подписания проектов документов в Департаменте земельных ресурсов города Москвы» в редакции приказа от 05 апреля 2018 г. № 60 (далее – Типовая форма договора), не дали оценку типовой форме применительно к статьям 426, 427 Гражданского кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 426 Гражданского кодекса публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Как следует из разъяснений, приведенных в пункте 15 постановления Пленума № 49, к публичным договорам относятся также иные договоры, прямо названные в законе в качестве таковых.

В публичном договоре цена товаров, работ или услуг должна быть одинаковой для потребителей соответствующей категории. Иные условия публичного договора не могут устанавливаться исходя из преимуществ отдельных потребителей или оказания им предпочтения, за исключением случаев, если законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот отдельным категориям потребителей. В случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации, а также уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров ( типовые договоры, положения и т.п.) (пункты 2, 4 статьи 426 Гражданского кодекса).

Между тем из Законов № 159-ФЗ и 178-ФЗ не следует, что договоры купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в государственной или

в муниципальной собственности, являются публичными. Нормами данных Законов не предусмотрена необходимость утверждения органами государственной власти каких-либо типовых форм договоров и обязательность соблюдения условий типового договора при заключении договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства.

При таком положении Типовая форма договора, утвержденная приказом Департамента, по смыслу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса не содержит обязательных для сторон договора правил, а лишь определяет его примерные условия (пункт 3 статьи 427 Гражданского кодекса).

В связи с изложенным не может быть признан правомерным и довод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что принятие условий договора в редакции, отличающейся от условий Типовой формы договора, приведет к преимущественному положению Общества относительно иных субъектов, выкупающих арендованное у Москвы имущество. Реализация субъектами малого и среднего предпринимательства предоставленного гражданским законодательством права урегулировать в судебном порядке условия договора купли-продажи с учетом требований действующего законодательства не свидетельствует о нарушении положений Закона о конкуренции.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, ошибочно посчитав, что Общество в рамках преддоговорного спора об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, вправе спорить только относительно выкупной стоимости объектов недвижимости, а остальные условия договора подлежат определению в редакции Типовой формы договора Департамента, не рассмотрели спор по существу и не проверили правомерность выводов суда первой инстанции относительно установленных им редакций спорных условий договора купли-продажи, предложенных Обществом и Департаментом, на предмет соответствия действующему законодательству.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций существенно нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; проверить законность предложенных сторонами редакций спорных пунктов договора купли-продажи и приведением мотивов принятия редакции истца или ответчика; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 апреля 2024 г. по делу № А40-191684/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Девятый арбитражный апелляционный суд.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова