

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС24-12888

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А17-3262/2022

Резолютивная часть определения объявлена 12 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 25 ноября 2024 г.

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

при участии представителя общества с ограниченной ответственностью «СУОР Ивгорстрой» Рзаева А.М. (доверенность от 10 октября 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СУОР Ивгорстрой» на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06 июня 2024 г. по делу № А17-3262/2022,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «СУОР Ивгорстрой» (далее – Общество, покупатель) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), об обязанности Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях (далее – Управление Росимущества, продавец) заключить с Обществом на предложенных им условиях договор купли-продажи арендованного недвижимого имущества, приобретаемого в соответствии с 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).

Арбитражный суд Ивановской области решением от 25 октября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г., обязал Управление Росимущества заключить с Обществом договор купли-продажи недвижимого имущества, содержащий условия, приведенные в резолютивной части судебного акта, в том числе по предмету выкупного имущества, цены имущества, порядка оплаты, рассрочки, залога.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 06 июня 2024 г. отменил решение от 25 октября 2023 г. и постановление апелляционного суда от 16 января 2024 г. и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ивановской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанный судебный акт.

Определением от 09 октября 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 судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы.

Управление Росимущества, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291¹⁰ АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 представителя Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены постановления окружного суда.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество, являясь на основании договора от 04 августа 2004 г. арендатором комплекса

федерального имущества, включающего здания и сооружения, расположенные по адресу: город Иваново, 8-й Проезд, дом 68 и 11-я Сосновская улица, дом 89, 28 февраля 2019 г. обратилось к арендодателю - Управлению Росимущества с заявлением о реализации преимущественного права, предусмотренного Законом № 159-ФЗ, на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества.

Управление Росимущества письмом от 09 апреля 2019 г. отказало Обществу в реализации указанного права.

Арбитражный суд Владимирской области решением от 08 июня 2021 г., оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2021 г. и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 ноября 2021 г. по делу № А11-8684/2019, признал отказ Управления Росимущества незаконным и обязал его устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества посредством совершения действий, предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, с учетом требований пункта 7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

В связи с длительным неисполнением Управлением Росимущества решения суда по делу № А11-8684/2019 Общество письмом от 01 марта 2022 г. направило в адрес продавца проект договора купли-продажи арендуемого федерального имущества, подготовленный с использованием отчета об оценке № 2021/1426 рыночной стоимости выкупаемых объектов недвижимости.

Управление Росимущества письмом от 17 марта 2022 г. направило в адрес Общества два распоряжения от 16 марта 2022 г. об условиях приватизации объектов недвижимости, используемых по договору аренды от 04 августа 2004 г., и проекты договоров купли-продажи имущества.

Общество, не согласившись с приведенным Управлением Росимущества в проекте договоров купли-продажи перечнем выкупаемого имущества, выкупной стоимостью имущества и порядком ее оплаты, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском об обязании Управления Росимущества заключить договор купли-продажи недвижимого имущества на условиях, предложенных покупателем.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 130, 131, 217, 421, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), пунктом 7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, пунктом 1 статьи 28 Закона № 178-ФЗ, пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса, Законом № 159-ФЗ, обязал Управление Росимущества заключить с Обществом договор купли-продажи федерального имущества в редакции, изложенной в резолютивной части решения.

При этом суд, исходя из результатов проведенной по делу судебной экспертизы, исключил из предмета договора подъездные пути, представляющие собой лишь замощение (благоустройство) земельных участков; установил выкупную цену зданий, сооружений и двух земельных участков, на которых расположены эти объекты, по состоянию на дату получения уполномоченным органом заявления Общества о выкупе арендуемого имущества (04 марта 2019 г.) в общей сумме 24 486 667 руб. без учета налога на добавленную стоимость; определил порядок оплаты по выбору покупателя - с установлением рассрочки на 5 лет в отношении суммы всей выкупной стоимости (за объекты и земельные участки, на которых они расположены).

Включая в договор условие о рассрочке оплаты выкупной цены отчуждаемого имущества, суд первой инстанции руководствовался положениями статьи 5 Закона № 159-ФЗ, в силу части 2 которой право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с данной статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 06 июня 2024 г. отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение.

Суд округа, сославшись на разъяснения, содержащиеся в абзаце 5 части 4 пункта 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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 – информационное письмо ВАС РФ № 134), Закон № 178-ФЗ, пришел к выводу о том, что поскольку действие Закона № 159-ФЗ не распространяется на отношения по выкупу земельных участков, у судов не было оснований для включения в договор условия о предоставлении Обществу рассрочки в части оплаты приобретаемых земельных участков.

Суд округа указал, что субъекты малого или среднего предпринимательства вправе приобрести земельные участки, находящиеся в публичной собственности в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации, поэтому с учетом позиции Общества и наличия у него намерения выкупить одновременно объекты с земельными участками необходимо скорректировать условия договора купли-продажи или в отношении порядка оплаты приватизируемого имущества, или в части предмета договора и цены.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

В силу статьи 217 Гражданского кодекса имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Законом № 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.

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

Действие Закона № 159-ФЗ не распространяется на отношения по выкупу земельных участков, что не исключает приобретения субъектами малого или среднего предпринимательства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации (абзац 5 части 4 пункта 1 информационного письма ВАС РФ № 134), в том числе при приобретении в собственность указанными субъектами арендованных отдельно стоящих зданий и сооружений в порядке Закона № 159-ФЗ одновременно с земельными участками, на которых такие объекты расположены.

Часть 3 статьи 1 Закона № 159-ФЗ предусматривает, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные данным Законом, регулируются Законом № 178-ФЗ.

В соответствии со статьей 3 Закона № 178-ФЗ действие данного Закона распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Приватизация земельных участков, занятых объектами недвижимости, в том числе имущественными комплексами, производится в соответствии со статьей 28 Закона № 178-ФЗ.

В силу пункта 7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и статьи 28 Закона № 178-ФЗ приватизация зданий, строений, сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте, а также случаев, предусмотренных федеральными законами.

Сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка, принадлежащего продавцу, является ничтожной, что соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации,

изложенной в постановлениях от 23 марта 2010 г. № 14831/09 и от 03 апреля 2012 г. № 14556/11.

По смыслу пункта 4 статьи 421 и статьи 422 Гражданского кодекса условия, на которых суд обязывает заключить договор, не могут противоречить законодательству, действующему на момент рассмотрения спора.

При таком положении вывод окружного суда о необходимости с учетом позиции Общества скорректировать условия договора купли-продажи в части предмета договора и цены и предусмотреть договором передачу в собственность Общества только зданий и сооружений без земельных участков, занятых недвижимостью и необходимых для ее использования, противоречит требованиям приведенных норм законодательства и правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Статьей 12 Закона № 178-ФЗ предусмотрено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных данным Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 03 апреля 2012 г. № 14556/11, и Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в определениях от 06 июня 2017 г. № 306-ЭС17-737 и от 18 августа 2022 г. № 305-ЭС22-6663, в случае одновременного приобретения на основании положений Закона № 159-ФЗ здания и земельного участка, ввиду того, что покупатель не является собственником здания, выкупная цена как здания, так и земельного участка определяется исходя из рыночной стоимости данного имущества.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 03 ноября 1998 г. № 25-П разъяснил, что государство, закрепляя в законе право на приватизацию, обязано обеспечить возможность его осуществления, гарантируя при передаче имущества в собственность субъектов частного права соблюдение конституционных принципов и норм.

Общие правила оплаты имущества при приватизации государственного или муниципального имущества содержатся в статье 35 Закона № 178-ФЗ, согласно которой оплата приобретаемого покупателем государственного или муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку.

Частью 1 статьи 5 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что оплата арендуемого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

В силу части 2 статьи 5 Закона № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с данной статьей

пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 08 февраля 2011 г. № 131-О-О, 132-О-О указал, что части 1 и 2 Закона № 159-ФЗ, предусматривающие возможность как единовременной оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, так и оплаты в рассрочку и предоставляющие право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах субъектам малого и среднего предпринимательства, направлены на создание им максимально широких правовых возможностей при согласовании условий договора купли-продажи. Определяя условия этих договоров, включая порядок оплаты приватизируемого имущества, публичные органы не должны включать в них требования, которые для субъектов малого и среднего предпринимательства фактически означали бы невозможность реализации установленного законом права на приобретение арендуемых ими объектов недвижимости путем выкупа.

Из системного толкования приведенных норм права следует, что приобретение арендованного отдельно стоящего здания (сооружения) в порядке Закона № 159-ФЗ осуществляется одновременно с земельным участком, на котором здание (сооружение) расположено (за исключением случаев, указанных в земельном законодательстве и иных федеральных законах), а предусмотренный статьей 5 Закона № 159-ФЗ порядок оплаты (единовременно или в рассрочку) распространяется на все приобретаемые объекты недвижимости, в том числе и на земельный участок.

Иное толкование противоречит цели принятия Закона № 159-ФЗ, состоящей в оказании адресной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них временной преференции, направленной на их участие в приватизации, и может привести к существенному нарушению прав арендаторов зданий при реализации ими права, предусмотренного Законом № 159-ФЗ, на выкуп арендованного ими имущества с учетом необходимости одновременного приобретения ими здания и земельного участка, на котором здание расположено, исходя из их рыночной стоимости.

Следует отметить, что возложение на субъектов малого и среднего предпринимательства обязанности единовременно выплатить рыночную стоимость земельного участка существенно снизило бы возможность арендаторов выкупить арендованные здания и поставило бы их в неравное положение с иными субъектами малого и среднего предпринимательства, арендующими лишь помещения в зданиях.

Поскольку в настоящем случае Общество выбрало в соответствии с Законом № 159-ФЗ порядок оплаты приобретаемого недвижимого имущества в рассрочку, суды первой и апелляционной инстанций с учетом приведенных обстоятельств и норм права, утверждая условия договора купли-продажи,

правомерно определили порядок оплаты по выбору покупателя - с установлением рассрочки на 5 лет (60 месяцев) со дня его заключения в отношении суммы всей выкупной стоимости (за объекты и земельные участки, на которых они расположены).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у окружного суда не было законных оснований для отмены решения суда первой инстанции и постановления апелляционного суда и направления дела на новое рассмотрение, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ постановление окружного суда следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06 июня 2024 г. по делу № А17-3262/2022 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Ивановской области от 25 октября 2023 г. и постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 16 января 2024 г. по тому же делу.

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

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова