



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-17264

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.09.2015 по делу N А40-84515/2014,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "ТК ЭЛИТ" (далее - ООО "ТК ЭЛИТ" или истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - Департамент или ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества площадью 731,1 кв. м по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1 - 11, 11а, 12, 13, этаж 1, ком. В, пом. I, комн. 1, 3 - 5, 5, 6 - 8, 11, 11а, 12 - 16, пом. II, комн. 1), изложив п. 3.1 договора в следующей редакции: "Цена объекта составляет 35 550 597 руб. в соответствии НДС в соответствии с подпунктом 12 пунктом 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.", изложив пункт 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции: "Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 25 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 987 516 рублей 58 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от

основного долга." (с учетом изменения исковых требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.09.2015, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что в подготовленном Департаментом проекте договора купли-продажи цена объекта недвижимости установлена на основании отчета от 20.11.2013 №11-К\2013\538 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 731,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д.9, корп.1 в размере 116 179 958 руб. Проект договора был направлен истцу и был им подписан.

После подписания договора истец направил в Департамент протокол разногласий только 27.05.2014, то есть в нарушение тридцатидневного срока, установленного статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, на момент обращения в суд (04.06.2014) договор купли-продажи был подписан обеими сторонами без протокола разногласий, принят на государственную регистрацию 25.03.2014, в настоящее время договор зарегистрирован.

При наличии заключенного договора купли-продажи изменения в него возможно внести только путем заключения дополнительного соглашения.

Учитывая изложенное, оснований для удовлетворения требований в порядке статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона №159-ФЗ отсутствовали, по мнению заявителя.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Требования истца заявлены на основании 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», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ « О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Из судебных актов следует, что письмом от 12.02.2014 Департамент направил в адрес истца проект договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проезд, д. 9, корп. 1, общей площадью 731,1 кв. м (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1 - 11, 11а, 12, 13, этаж 1, комн. В пом. I, комн. 1, 3 - 5, 5, 6 - 8, 11, 11а, 12 - 16, пом. II, комн. 1).

Согласно пункту 3.1 проекта договора цена объекта составляет 116 179 958 руб.

Не согласившись со стоимостью объекта, ООО "ТК ЭЛИТ" был подготовлен протокол разногласий к договору купли-продажи, который 17.02.2014 был направлен в адрес ответчика с сопроводительным письмом.

В обоснование завышения выкупной цены спорного объекта ООО «ТК ЭЛИТ» представило отчет об оценке от 17.02.2014 №04026-ЩЦ\2014, выполненный ООО «Артес-Профи», согласно которому рыночная стоимость объекта составляет 81 141 000 руб.

В случае несогласия с условиями направленного проекта договора истец просил Департамент направить мотивированный отказ от его подписания в течение семи календарных дней.

Письмом от 22.05.2014 года истец повторно направил в адрес ответчика протокол разногласий с сопроводительным письмом.

Поскольку Департамент в указанный срок не отклонил разногласия и не известил истца о результатах его рассмотрения, ООО "ТК ЭЛИТ" обратилось в суд с настоящими исковыми требованиями.

Суды, удовлетворяя требования общества, правомерно исходили из следующего.

Пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, когда в соответствии с названным Кодексом, или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия на рассмотрение суда.

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

Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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» установлены способы и порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Законом № 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии со статьей 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Статьей 13 названного Закона установлено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет

независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Учитывая, что в представленных Департаментом и ООО "ТК ЭЛИТ" отчетах величина рыночной стоимости выкупаемого помещения отличалась существенным образом, судом первой инстанции определением от 07.10.2014 была назначена судебная экспертиза, по результатам которой установлена выкупная цена спорного нежилого помещения в размере 35 550 597 руб.

Доводы заявителя жалобы не опровергают выводы судов. При наличии разногласий по оценке стоимости объекта, направленном истцом в адрес Департамента в установленный пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации срок, договор не мог быть признан заключенным.

Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Департамента городского имущества города Москвы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова