



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7240/12

Москва

18 октября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Бурмистрова В.Г. о пересмотре в порядке надзора постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 13.02.2012 по делу № А57-9149/2010 Арбитражного суда Саратовской области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б., Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Бурмистров В.Г. (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском к Комитету по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района (далее – комитет) об обязанности заключить договор купли-продажи (далее – договор купли-продажи, договор) нежилого помещения общей площадью 43,7 кв. метра, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 1, (далее – нежилое помещение, спорное имущество) с принятием спорных условий договора с учетом протокола разногласий: по пункту 1.3 договора установить рыночную цену выкупаемого имущества, определенную судом в ходе рассмотрения дела, подпункт 3.1.2 принять в следующей редакции: «соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные правила содержания имущества и прилегающей территории, производить капитальный ремонт имущества с момента государственной регистрации перехода права собственности на имущество», пункт 4.1, подпункты 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 раздела 4 из договора исключить; и о взыскании с комитета причиненных предпринимателю убытков за семь месяцев 2011 года в размере 38 812 рублей 62 копеек.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество «Галактика» (далее – общество «Галактика»).

Предприниматель мотивировал заявленные требования тем, что он относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, по договору аренды от 01.12.2005, заключенному с комитетом, арендует объект муниципальной собственности – упомянутое нежилое помещение; его преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в порядке, установленном положениями статьи 9 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» (далее – Закон № 159-ФЗ), подтверждено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Саратовской области от 29.07.2009 по делу № А57-3737/09-36.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 24.01.2011 производство по делу в части взыскания с комитета убытков в размере 38 812 рублей 62 копеек прекращено в связи с отказом истца от этого требования.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 24.06.2011 спорные условия договора купли-продажи изложены в следующих редакциях: пункт 1.3 в редакции суда: «Выкупная цена передаваемого в собственность имущества, указанного в п. 1.1 настоящего договора, составляет 662 500 руб. без НДС»; подпункт 3.1.2 в редакции продавца: «соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания имущества и прилегающей территории; производить капитальный ремонт имущества; не осуществлять сделок без согласия с «Продавцом» в отношении имущества до перехода права собственности на имущество и окончания расчетов по настоящему договору и регистрации»; пункт 4.1, подпункты 4.1.1, 4.1.2 и 4.1.3 из договора исключены.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 решение суда первой инстанции частично изменено: пункт 1.3 договора изложен в следующей редакции: «Выкупная цена передаваемого в собственность имущества, указанного в п. 1.1 настоящего договора, составляет 1 156 779 руб. 66 коп. (без учета НДС)».

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 13.02.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприниматель просит их отменить в части пункта 1.3 договора о рыночной цене выкупаемого имущества, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права по вопросу об определении рыночной стоимости арендуемого спорного имущества, приобретаемого в порядке, установленном положениями статей 3, 9 Закона № 159-ФЗ, и в отношении этого пункта договора оставить в силе решение суда первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Вступившим в законную силу (02.10.2009) решением от 29.07.2009 по делу № А57-3737/09-36 Арбитражный суд Саратовской области обязал комитет заключить с предпринимателем договор купли-продажи, подтвердив его преимущественное право на приобретение арендуемого им нежилого помещения в соответствии с положениями Закона № 159-ФЗ. При этом судом установлено, что предприниматель 12.12.2008 и 16.01.2009 обращался в комитет с заявлениями о реализации своего преимущественного права на приобретение указанного помещения. Отказ в реализации такого права, изложенный комитетом в письме от 13.02.2009 № 01-9/394 со ссылкой на внесение предпринимателем арендных платежей с просрочкой, признан судом незаконным.

Поскольку комитет в добровольном порядке не исполнил вступившее в законную силу решение по делу № А57-3737/09-36, суд

16.03.2010 выдал исполнительный лист, на основании которого 18.03.2010 возбуждено исполнительное производство.

Энгельсский районный отдел Федеральной службы судебных приставов в ответ на обращение предпринимателя от 09.06.2010 уведомил его письмом о том, что в службу судебных приставов комитет представил документы, необходимые для оформления договорных отношений, только 07.06.2010.

Комитет письмом от 07.07.2010 № 01-09/1934 известил предпринимателя о том, что в целях завершения процедуры согласования разногласий оригиналы договора купли-продажи и протокола разногласий направлены ему 08.06.2010.

Разногласия, возникшие при заключении упомянутого договора, в том числе по рыночной цене нежилого помещения, 13.07.2010 были переданы предпринимателем на разрешение суда на основании пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс).

Согласно статье 446 Гражданского кодекса в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Представленный комитетом отчет независимого оценщика – общества «Галактика» – от 01.12.2009 № 2517 о рыночной стоимости нежилого помещения, определенной в сумме 1 365 000 рублей (с НДС), против которой возражал предприниматель, не был признан судом первой инстанции в качестве бесспорного доказательства по делу, поскольку выполнен не на дату обращения предпринимателя к уполномоченному органу с заявлением о выкупе арендуемого имущества.

При наличии переданных на разрешение суда разногласий сторон по рыночной стоимости выкупаемого предпринимателем нежилого

помещения суд первой инстанции назначил проведение судебных экспертиз по вопросу об определении его рыночной стоимости.

Согласно первому заключению экспертизы от 19.11.2010 № 3612, представленному обществом с ограниченной ответственностью «Центр независимой технической экспертизы», рыночная стоимость указанного нежилого помещения составляла 736 969 рублей.

В связи с возражениями комитета против такой выкупной цены суд первой инстанции назначил проведение повторной судебной экспертизы в государственном учреждении «Саратовская лаборатория судебной экспертизы», которое в экспертном заключении от 23.03.2011 № 234/4-3 определило рыночную стоимость спорного имущества в размере 781 750 рублей (с НДС).

С учетом этого экспертного заключения суд первой инстанции на основании статьи 446 Гражданского кодекса установил в договоре купли-продажи рыночную цену нежилого помещения в размере 662 500 рублей (без НДС).

Изменяя решение суда первой инстанции в части условия о рыночной цене спорного помещения, суд апелляционной инстанции исходил из того, что основанием для определения такого условия договора купли-продажи может служить отчет от 01.12.2009 об оценке объекта, выполненный обществом «Галактика», так как содержащиеся в этом отчете сведения не признаны судом недостоверными.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций в отношении пункта 1.3 договора купли-продажи не могут быть признаны обоснованными и законными.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе

вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

При этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Поскольку из отчета общества «Галактика» от 01.12.2009 об оценке спорного имущества следует, что рыночная стоимость определялась не на дату поступления в уполномоченный орган заявления предпринимателя о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, указанная в этом отчете цена объекта не могла быть признана рыночной стоимостью имущества для цели совершения в отношении него сделки купли-продажи.

Так как предприниматель не оспаривал результаты повторной судебной экспертизы, которой была определена рыночная стоимость спорного имущества, согласился с его выкупной стоимостью, правовых оснований для изменения решения суда первой инстанции, принятого в отношении пункта 1.3 договора купли-продажи о выкупной цене объекта, не имелось.

При названных обстоятельствах постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда кассационной инстанции в части пункта 1.3 договора купли-продажи о выкупной цене нежилого помещения нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в этой части подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В остальной части указанные судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда

Поволжского округа от 13.02.2012 по делу № А57-9149/2010 Арбитражного суда Саратовской области в отношении пункта 1.3 договора купли-продажи о выкупной цене нежилого помещения общей площадью 43,7 кв. метра, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 1, отменить.

Решение Арбитражного суда Саратовской области от 24.06.2011 по названному делу в этой части оставить без изменения.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов