



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 302-ЭС21-18152

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 25.01.2022.  
Полный текст определения изготовлен 01.02.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Золотовой Е.Н., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Каблучок» на решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.03.2021 по делу № А19-15260/2020, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2021, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.08.2021 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Каблучок» к комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска о признании недействительным распоряжения заместителя мэра – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска от 08.06.2020 № 504-02-1880/20 «Об отмене решения об условиях приватизации», а также обязанности комитета в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу заключить с обществом «Каблучок» договор купли-продажи объекта недвижимого имущества – нежилого помещения на втором этаже задания Дома Быта, номера на поэтажном плане 17-29, 58, 60, 61, отраженные в техническом паспорте от 03.02.2015, изготовленном ОГУП «Областной центр технической инвентаризации - Областное БТИ», общей площадью 381,8 кв. м, адрес

(местонахождения) объекта: Иркутская область, город Иркутск, улица Урицкого, 8, в редакции, установленной решением Арбитражного суда Иркутской области от 14 мая 2017 года по делу № А19-17799/2017,

при участии в судебном заседании :

от общества ограниченной ответственностью «Каблuchок» - Черниговский М.В.,

от комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска - Сергеева А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

распоряжением заместителя мэра – председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска (далее - комитет) от 21.04.2017 № 504-02-433/17 «О приватизации нежилого помещения, расположенного в Кировском районе г. Иркутска, ул. Урицкого, д. 8» утверждено решение комиссии об условиях приватизации нежилого помещения. Обществу с ограниченной ответственностью «Каблuchок» (далее - общество) предоставлено преимущественное право на приобретение объекта недвижимости, при этом рыночная (выкупная) стоимость объекта недвижимости определена в размере 17 920 000 руб.

Не согласившись с размером выкупной цены и рядом пунктов проекта договора купли-продажи объекта в редакции комитета, направленного обществу, которое сопроводительным письмом от 13.06.2017 направило в адрес комитета протокол разногласий к договору купли-продажи нежилого помещения, в котором просило пункты 1.5, 1.7, 2.1, 2.3.2, 2.4, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.2.1, 3.2.3, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.7, 3.3.8, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.3, 5.5 принять в редакции покупателя.

Рассмотрев протокол разногласий, комитет письмом от 18.07.2017 № 505-70-8241/17 отклонил его и предложил обществу подписать договор купли-продажи в редакции протокола согласования разногласий от 14.07.2017. Возникшие между сторонами разногласия не были урегулированы, что и послужило основанием для обращения заявителя в суд с соответствующим иском.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда Иркутской области от 14.05.2019 года по делу № А19-17799/2017 исковые требования удовлетворены частично: в части исковых требований о признании недостоверной итоговой величины рыночной стоимости имущества, определенной в отчете № 001-517/1 от 06.04.2017 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, отказано; урегулированы разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи объекта недвижимого

имущества - нежилого помещения, площадью 381,8 кв. м, расположенного на втором этаже здания Дома Быта по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, д. 8, номера на поэтажном плане 17-29, 58, 60, 61, путем заключения договора купли-продажи, предложенного КУМИ города Иркутска, согласовав пункты 1.5, 1.7., 2.1, 2.3.2, 2.4, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.2.1, 3.2.3, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.7, 3.3.8, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.3, 5.5 в следующей редакции:

пункт 1.5. «Имущество находится в залоге у Продавца до полной его оплаты, последующий залог Имущества не допускается»;

дополнить текст Договора пунктом 1.7. следующего содержания: «Продавец гарантирует, что продаваемое Имущество свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом обеспечительных мер, может использоваться Покупателем без ограничений (за исключением условий, изложенных п. 1.5 Договора) для ведения коммерческой деятельности с момента передачи Имущества по акту приема-передачи»;

пункт 2.1. «Стоимость Имущества - 17 920 000 (семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей без учета НДС, которая определена по состоянию на 03.02.2015 в соответствии с отчетом № 001-517/1 от 06.04.2017 об оценочной деятельности (без учета НДС) нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности города Иркутска. Объект недвижимости на втором этаже здания Дома быта, номера на поэтажном плане 17-29, 58, 60, 61, отраженные в техническом паспорте от 03.02.2015 г., изготовленном ОГУП «Областной центр технической инвентаризации - Областное БТИ», общей площадью 381,8 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Иркутская область, город Иркутск, улица Урицкого, дом 8, выполненным Независимый экспертно-консалтинговым центром»;

пункт 2.3.2. «Первый платеж в размере 298 667 (двести девяносто восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей без учета НДС перечисляется в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора»;

пункт 2.4. "На сумму денежных средств, по уплате которой предоставлена рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату размещения на официальном сайте администрации города Иркутска в сети «Интернет» [www.admirk.ru](http://www.admirk.ru) решения об условиях приватизации Имущества («24» апреля 2017 года). Проценты уплачиваются одновременно с очередным платежом согласно графику (Приложение № 1 к Договору)»;

пункт 3.1.2. «Передать по акту приема-передачи Имущество Покупателю в 5-тидневный срок со дня поступления платежа, предусмотренного пп. 2.3.1 настоящего Договора»;

пункт 3.1.3. «В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи Имущества передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области»;

пункт 3.1.4. не включать в договор;

пункт 3.2.1. «Проверять наличие, состояние и условия использования Имущества в период действия залога, согласованного п. 1.5 настоящего Договора»;

пункт 3.2.3. «Обратить взыскание на Имущество, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, либо когда в силу закона Продавец вправе осуществить взыскание ранее»;

пункт 3.3.2. «Принять по акту приема-передачи Имущество в 10-дневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора»;

пункт 3.3.3 «В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения от Продавца всех необходимым документов, согласно п. 3.1.3 Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации перехода права собственности на имущество. Оплатить расходы по государственной регистрации перехода права собственности на имущество»;

пункт 3.3.7. «В месячный срок с момента подписания Договора застраховать за свой счет Имущество на его полную рыночную стоимость, установленную п. 2.1 настоящего Договора, на случай утраты, недостачи или повреждения Имущества вследствие аварии или действия непреодолимой силы.

Страхование Имущества осуществляется Покупателем на весь период действия рассрочки на его полную рыночную стоимость, установленную п. 2.1 настоящего договора, до полного расчета.

Копию договора страхования в 5-дневный срок с момента заключения представить в комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска. Выгодоприобретателем по договору страхования является Продавец - «комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска»;

3.3.8 «Обеспечить сохранность Имущества»;

4.2 «За ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств, определенных п. 3.3.1 договора, покупатель уплачивает продавцу пеню в размере двойной суммы процентов, исчисленных в соответствии с правилами статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за каждый день просрочки от неисполненной суммы, начиная со дня, следующего после истечения сроков, установленных п. 3.3.1 настоящего Договора, до момента полного исполнения соответствующего обязательства.

В случае просрочки исполнения обязательств по ежемесячным выплатам за шесть месяцев подряд, продавец вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения обязательств по договору без обращения в суд и составления дополнительного соглашения о расторжении договора»;

пункт 4.3. исключить;

пункт 4.4 исключить;

пункт 4.5 «В случае нарушения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.3.7 настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 1% от стоимости Имущества»;

пункт 4.6 исключить;

пункт 4.7 исключить;

пункт 4.8. «За нарушение обязательств, предусмотренных п. 3.1.2 и 3.1.3 настоящего Договора продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0, 1% от стоимости Имущества за каждый день неисполнения обязательства до момента его исполнения»;

пункт 5.3 «Все недостатки Имущества оговорены Сторонами при заключении Договора. Покупатель не имеет претензий к указанным недостаткам. В случае выявления скрытых недостатков Имущества, которые не были оговорены Сторонами, и не могли быть обнаружены Покупателем при заключении Договора, они должны быть устранены силами и за счет Продавца в согласованный сторонами срок»;

пункт 5.5. «Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ и Договором. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон».

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2019, постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.10.2019 решение арбитражного суда Иркутской области от 14.05.2019 года по делу № А19-17799/2017 оставлено без изменения. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.2019 № 302-ЭС19-23394 в передаче кассационной жалобы на рассмотрение судебной коллегии отказано.

Между тем, как установили суды по настоящему делу, после рассмотрения указанного дела комитетом 28.02.2020 в адрес общества направлен для подписания проект договора купли-продажи арендуемого объекта с указанием его подписания в течение 5 дней со дня его получения и возвращения комитету. Корреспонденция получена обществом согласно отчету об отслеживании отправления, сформированному на официальном сайте Почты России, 11.03.2020 директором общества.

Поскольку в указанный комитетом срок обществом проект договора купли-продажи не был подписан, 08.06.2020 распоряжением заместителя мэра - председателя комитета решение комиссии от 19.04.2017 об условиях приватизации объекта отменено, распоряжение заместителя мэра - председателя Комитета от 21.04.2017 № 504-02-433/17 признано утратившим силу.

Общество, полагая, что названное распоряжение является незаконным, комитетом нарушено его право на приобретение вышеназванного нежилого помещения, обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 22.03.2021, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2021 и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.08.2021, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суды, руководствуясь положениями статьи 4 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), приняв во внимание, что предложение ответчика о приобретении арендуемого имущества (проект договора), получено истцом 11.03.2020, в то время как подписанный арендатором проект договора купли-продажи объекта поступил в комитет только 02.07.2020, пришли к выводу о нарушении обществом предусмотренного законом срока для подписания проекта договора, в связи с чем он утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения им проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Таким образом, придя к выводу о том, что поскольку общество не подписало в срок проект договора, арендатор не реализовал преимущественное право на приобретение имущества в собственность, суды сочли об отсутствии оснований для удовлетворения заявления.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт, которым заявленные требования удовлетворить.

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 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Спорные правоотношения по настоящему делу возникли в связи с применением положений Закона № 159-ФЗ, регулирующего основания и порядок выкупа арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности субъектами малого и среднего предпринимательства.

Указанный закон предусматривает также возможность оспорить субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, а также урегулировать возникшие спорные вопросы об условиях выкупа арендуемого имущества в судебном порядке.

Спор о достоверности оценки объекта, а также об условиях договора выкупа недвижимого объекта был рассмотрен судами в самостоятельном производстве.

При этом решением по делу № А19-17799/2017 суд урегулировал все разногласия, возникшие между сторонами по делу относительно условий договора купли - продажи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» в пункте 42 разъяснено, что при принятии решения об обязанности заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия этого договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса). При этом дополнительных действий сторон (подписание двустороннего документа, обмен документами, содержащими оферту и ее акцепт, и т.п.) не требуется.

Условия проекта договора купли-продажи, направленного комитетом в адрес общества, воспроизводят пункты договора, согласованные судом и изложенные в резолютивной части решения по делу № А19-17799/2017, содержат все существенные условия для данного вида обязательства.

Таким образом, исходя из содержания пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса, приведенных разъяснений, а также обстоятельств настоящего спора, договор считается заключенным между сторонами на условиях, содержащихся в решении суда, в остальном содержание прав и обязанностей сторон регулируется императивными нормами законодательства и выполняется диспозитивными нормами законодательства, если правило иное, чем определено в диспозитивной норме, прямо не указано в решении суда (пункт 4 статьи 421, пункт 1 статьи 422 кодекса).

При этом стороны вправе после разрешения преддоговорного спора в судебном порядке в письменной форме оформить документ и подписать его лицами, совершающими сделку.

В соответствии с пунктом 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе, акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого

имущества на момент совершения сделки; вступившие в законную силу судебные акты и т.д.

Вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации (часть 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», часть 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из вышеизложенного следует, что поскольку договор купли - продажи арендуемого имущества, сторонами которого являются комитет и общество, считается заключенным с даты вступления в силу решения суда по делу № А19-17799/2017, спор между сторонами об условиях выкупа исчерпан, оснований для вывода об утрате обществом права на выкуп в связи с неподписанием проекта нельзя признать обоснованным.

Более того, суды, ссылаясь на несоблюдение обществом срока подписания направленного ему проекта договора в редакции, согласованной судом, не учли, что предусмотренная статьей 4 Закона № 159-ФЗ процедура досудебного заключения сторонами договора и урегулирования имеющихся разногласий уже была завершена, спор по ним рассмотрен судом. Применение повторно процедуры, предусмотренной указанной нормой, после урегулирования разногласий судом, законом не предусмотрено. Иной подход может свидетельствовать о воспрепятствовании реализации арендатором права на выкуп арендуемого имущества субъектами малого или среднего предпринимательства.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что выводы судов по настоящему делу об отсутствии оснований для удовлетворения заявления общества нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.03.2021 по делу № А19-15260/2020, постановление Четвертого арбитражного апелляционного



суда от 01.06.2021 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.08.2021 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской 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

Е.Е. Борисова

Судьи

Е.Н.Золотова

Г.Г. Попова