



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9785/12

Москва

25 декабря 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Стоматология» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.03.2012 по делу № А46-764/2011 Арбитражного суда Омской области.

В заседании принял участие представитель заявителя – закрытого акционерного общества «Стоматология» – Опарко А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Стоматология» (далее – общество), являясь арендатором нежилого помещения № 7П общей площадью 161,9 кв. метра, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Серова, д. 32, (далее – спорное помещение, выкупаемое имущество) обратилось к Департаменту имущественных отношений администрации города Омска (далее – департамент) с целью реализации в порядке статьи 3 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) своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Однако между обществом и департаментом возникли разногласия в части определения стоимости выкупаемого имущества, порядка расчетов и установления дополнительной ответственности департамента.

Так, пунктом 1.5 договора аренды от 30.06.2005 № 30563/5 (далее – договор аренды), на основании которого обществу (арендатору) передано спорное помещение, предусмотрено, что неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся арендатором только с разрешения арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без разрешения арендодателя, возмещению не подлежит.

Подпункт 2.2.15 договора аренды дополнительно устанавливает обязанность арендатора «в срок до 01.08.2005 провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию арендуемых помещений на сумму 1 031 740.00 рублей с учетом НДС, в соответствии с проектно-сметной

документацией, согласованной в установленном порядке. При этом арендатор производит капитальный ремонт и (или) реконструкцию помещений за счет собственных средств, без возмещения затрат в счет арендной платы.».

Обществом капитальный ремонт спорного помещения произведен с согласия арендодателя. При этом в письме арендодателя от 23.01.2008, в котором выражается согласие на проведение ремонта, также указано, что арендатор проводит работы за счет собственных средств без компенсации затрат, а все произведенные неотделимые улучшения помещения, здания будут считаться муниципальной собственностью.

Приняв во внимание изложенное, департамент счел, что при выкупе обществом спорного помещения стоимость улучшений возмещению не подлежит.

Поскольку между обществом и департаментом возникли разногласия, в том числе в отношении выкупной цены спорного помещения, общество обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском об урегулировании таких разногласий и признании договора купли-продажи арендуемого имущества заключенным на условиях, определенных в редакции истца.

В обоснование заявленных требований общество ссылалось на положения Закона № 159-ФЗ и указывало, что департамент при подготовке проекта договора купли-продажи спорного помещения установил выкупную цену выше рыночной, в том числе без учета того, что общество с его согласия осуществило капитальный ремонт выкупаемого имущества на сумму 1 031 740 рублей, а потому цена спорного помещения подлежит уменьшению на стоимость произведенных неотделимых улучшений.

Решением Арбитражного суда Омской области от 21.09.2011 исковые требования удовлетворены частично, на департамент возложена обязанность заключить с обществом договор купли-продажи спорного помещения, изложив пункт 4.1 в следующей редакции: «Цена за

приобретаемый «Объект» составляет сумму в размере 2 034 860 (два миллиона тридцать четыре тысячи восемьсот шестьдесят) руб., в том числе налог на добавленную стоимость 310 402 (триста десять тысяч четыреста два) руб.». В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 28.03.2012 указанные судебные акты в части удовлетворения исковых требований отменил, в этой части принял новый судебный акт об отказе в удовлетворении требования общества о возложении обязанности заключить договор купли-продажи спорного нежилого помещения в редакции истца; в остальной части названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражным судом норм права, и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что все названные судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя частично требования истца, суд первой инстанции исходил из результатов назначенной им экспертизы, которой было определено, что рыночная стоимость спорного помещения составляет 3 066 600 рублей (заключение от 08.07.2011 № 208/11). При этом судом было принято во внимание то, что арендатор с согласия арендодателя осуществил капитальный ремонт спорного помещения на сумму

1 031 740 рублей. С учетом этого и руководствуясь частью 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ, предусматривающей, что стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя, суд определил, что выкупная стоимость спорного помещения составляет 2 034 860 рублей. В удовлетворении остальной части требований о разрешении разногласий относительно иного порядка расчетов и установления дополнительной ответственности департамента отказано ввиду отсутствия в действующем законодательстве норм, предусматривающих установление соответствующих условий (в редакции истца) в договоре купли-продажи.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты судов нижестоящих инстанций в части удовлетворения исковых требований, счел, что эти выводы основаны на неправильном применении положений части 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ, а расчет стоимости выкупаемого имущества с учетом произведенных расходов общества на капитальный ремонт не является обоснованным. При этом суд кассационной инстанции исходил из того, что согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, определяемой на основании статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и норма части 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ не может рассматриваться как устанавливающая условия, влияющие на определение цены выкупаемого имущества.

Между тем при толковании и применении норм Закона № 159-ФЗ суд кассационной инстанции не учел следующее.

Данный Закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (статья 1 Закона № 159-ФЗ). Не урегулированные этим Законом отношения регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В силу статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации положения законов о приватизации имеют специальный характер по отношению к положениям Кодекса и подлежат применению к спорным отношениям.

Согласно части 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

Следовательно, в отличие от положений гражданского законодательства, допускающих установление в договоре аренды права арендодателя не оплачивать арендатору стоимость согласованных и произведенных за счет последнего неотделимых улучшений арендуемого имущества, специальное правило Закона № 159-ФЗ такой возможности не предусматривает.

Судами установлено и департаментом не оспаривается, что капитальный ремонт спорного помещения произведен обществом с согласия департамента.

С учетом изложенного суды первой и апелляционной инстанций, применяя часть 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ и уменьшая выкупную цену выкупаемого имущества на стоимость неотделимых улучшений,

произведенных арендатором с согласия арендодателя, обоснованно исходили из императивного характера данной нормы.

Вместе с тем, как усматривается из указанных судебных актов, суды первой и апелляционной инстанций, применяя упомянутую норму Закона № 159-ФЗ, уменьшили рыночную стоимость выкупаемого имущества, определенную независимым оценщиком на декабрь 2010 года, не на стоимость произведенных неотделимых улучшений, а на величину расходов по ремонту, понесенных арендатором с согласия арендодателя в 2005–2006 годах.

Поэтому, принимая во внимание, что арендатор в течение длительного времени пользовался отремонтированным им арендованным имуществом, и учитывая, что применение части 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ не должно приводить к неосновательному обогащению ни одной из сторон, при установлении выкупной цены арендуемого имущества рыночная стоимость этого имущества, включающая в себя стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя, должна быть уменьшена именно на стоимость этих улучшений, определяемую на ту же дату, что и стоимость имущества, с учетом их фактического состояния, износа, степени повреждения и т.д.

Кроме того, необходимо определить, какой объем произведенных обществом работ и понесенных им затрат привел к созданию действительно неотделимых улучшений спорного помещения.

Из названных судебных актов также следует, что при определении выкупной стоимости спорного помещения в нее был включен налог на добавленную стоимость, а это противоречит правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.09.2012 № 3139/12.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене в части определения выкупной стоимости спорного помещения на

основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело в отмененной части подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для определения стоимости созданных обществом неотделимых улучшений спорного помещения на дату установления его рыночной стоимости в целях выкупа.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 21.09.2011 по делу № А46-764/2011, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.03.2012 по тому же делу в части определения стоимости выкупаемого объекта недвижимости отменить.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов