79011_737800

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-11302

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 13 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» на решение Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014 по делу № А09-6803/2014, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.05.2015 по тому же делу

по иску индивидуального предпринимателя Лукановой Лидии Михайловны (Брянская область) к обществу с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» (г. Брянск) о взыскании убытков,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Луканова Лидия Михайловна (далее – предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Брянской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» (далее – общество) о взыскании 213 925 рублей убытков в виде арендной платы за нежилое помещение общей площадью 104,1 кв. метров, расположенное по адресу: г. Сельцо Брянской области, ул. Куйбышева, д. 21 (далее – помещение), уплаченной за период с апреля 2010 года по октябрь 2011 года.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015, требования удовлетворены частично: с общества в пользу предпринимателя взыскано 201 538 рублей 62 копейки убытков; в удовлетворении остальной части требований отказано.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 26.05.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

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).

Изучив по материалам истребованного дела приведенные обществом доводы, суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предприниматель на основании заключенного с администрацией города Сельцо договора от 01.06.2006 № 25-06 арендовала помещение, находящееся в муниципальной собственности.

В целях реализации преимущественного права на приобретение арендуемого помещения в собственность в соответствии с Федеральным законом 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), предприниматель обратилась в администрацию города Сельцо с заявлением о выкупе указанного помещения.

Решением Совета народных депутатов города Сельцо от 28.01.2010 № 5-251 «О реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, отчуждаемого из муниципальной собственности, индивидуальным предпринимателем Лукановой Л.М.» разрешено отчуждение помещения предпринимателю по цене, установленной обществом в отчете об оценке рыночной стоимости выкупаемого объекта от 26.10.2009 № 32-22335729-09-303-3 (1 726 100 рублей).

Администрация города Сельцо направила предпринимателю проект договора купли-продажи арендуемого помещения с указанием выкупной цены 1 726 100 рублей и предложила заключить данный договор на условиях, определенных Советом народных депутатов города Сельцо.

Не согласившись с результатами оценки рыночной стоимости помещения, предприниматель обратилась в суд с требованием о признании недостоверной

величины рыночной стоимости помещения и урегулировании разногласий по договору купли-продажи.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Брянской области от 27.06.2011 № А09-2143/2010 величина рыночной стоимости помещения, определенная на основании отчета об оценке, выполненного обществом, и равная 1 726 100 рублям признана недостоверной. Выкупная стоимость помещения утверждена судом в соответствии с заключением судебной экспертизы в размере 1 631 000 рублей.

Администрация города Сельцо и предприниматель заключили договор купли-продажи муниципального недвижимого имущества Сельцовского городского округа субъектам малого и среднего предпринимательства от 15.09.2011 № 12-С. Право собственности предпринимателя на помещение зарегистрировано 28.11.2011.

Предприниматель обратилась в суд с требованием о взыскании с общества убытков, причиненных неправомерными действиями общества при определении рыночной стоимости помещения, подлежащего выкупу, в частности составлении недостоверного отчета, что повлекло несвоевременное заключение договора купли-продажи данного имущества.

Взыскиваемые убытки представляют собой сумму арендной платы, внесенную предпринимателем за период пользования имуществом с момента предполагаемого заключения договора купли-продажи помещения в отсутствие спора о цене (апрель 2010 года) по дату фактического заключения договора (октябрь 2011 года).

Руководствуясь положениями пункта 1 статьи 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), суды удовлетворили заявленные требования в части убытков за период с апреля 2010 года по сентябрь 2011 года, указав на отсутствие доказательств внесения арендной платы за октябрь 2011 года. При этом суды исходили из того, что при приватизации имущества в порядке, установленном положениями Закона № 159-ФЗ, органы местного самоуправления обязаны руководствоваться рыночной стоимостью имущества, которая приведена в отчете независимого оценщика, данный документ носит обязательный, а не рекомендательный характер (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.07.2011 № 2419/11).

Поскольку результаты оценки рыночной стоимости подлежащего выкупу муниципального имущества являются обязательными при его отчуждении, суды пришли к выводу о наличии совокупности предусмотренных статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) условий для возложения на общество, как лицо, которое произвело оценку рыночной стоимости помещения, обязанности по возмещению убытков, причиненных предпринимателю результатами недостоверной оценки.

Общество полагает, что принимая обжалуемые судебные акты по делу, судами нарушены нормы материального права, в частности статьи 15 и 1064

Гражданского кодекса, а также Закона об оценочной деятельности. Свою позицию общество обосновывает следующим.

В соответствии со статьей 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 и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом об оценочной деятельности.

При несогласии субъектами малого или среднего предпринимательства с данными результатами они вправе оспорить путем предъявления соответствующего иска к оценщику либо урегулировать разногласия по выкупной стоимости со своим контрагентом.

Согласно пункту 1 статьи 24.6 Закона об оценочной деятельности убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Применение такой меры гражданско-правовой ответственности как возмещение убытков возможно при доказанности совокупности условий: противоправности действий причинителя убытков, причинной связи между противоправными действиями и возникшими убытками, наличия и размера понесенных убытков. При этом для удовлетворения требований о взыскании убытков необходима доказанность всей совокупности указанных фактов. Недоказанность одного из необходимых оснований возмещения убытков исключает возможность удовлетворения требований.

Как указывает общество, предпринимателем не доказаны противоправность действий общества и причинно-следственная связь между действиями общества по составлению отчета об оценке рыночной стоимости помещения и возникновению у него убытков в виде уплаченной арендной платы.

Удовлетворяя требования предпринимателя, суды исходили из того, что факт неправомерных действий общества, выразившийся в определении недостоверной рыночной стоимости приобретаемого предпринимателем

муниципального имущества, установлен решением суда по делу № А09-2143/2010.

Между тем, по мнению общества, в рамках указанного дела неправомерность действий общества не установлена. При рассмотрении данного дела судом урегулированы разногласия сторон по цене договора купли-продажи, исходя из результатов проведенной судебной экспертизы.

Расхождения между ценой помещения, определенной обществом, и выкупной стоимостью, утвержденной судом, составляют, как указывает общество, 5,5 процентов.

Ссылаясь на положения статьи 3 Закона об оценочной деятельности, согласно которым под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, общество полагает указанное расхождение незначительным.

Также общество считает необоснованными выводы судов о недостоверности отчета об оценке рыночной стоимости отчуждаемого муниципального имущества.

В соответствии с абзацем 1 статьи 20 Закона об оценочной деятельности требования к порядку и проведению оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки установлены статьей 11 Закона об оценочной деятельности; критерии оценки имущества закреплены в Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) и «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 256, № 255 и № 254.

Общество указывает, что при рассмотрении упомянутого дела судом недостоверность выполненного им отчета об оценке рыночной стоимости имущества не устанавливалась, выводов относительно достоверности (недостоверности) составленного им отчета судебный акт по данному делу не содержит. Отчет об оценке рыночной стоимости помещения составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми федеральными стандартами, мотивирован, правильность его выводов не опровергнута, некорректность аналогов не подтверждена. Экспертиза отчета либо отрицательное заключение компетентного органа предпринимателем в материалы дела не представлены.

Частью 1 статьи 12 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно пункту 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, судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 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).

С учетом изложенного, общество считает, что разногласия предпринимателя с указанной в договоре купли-продажи стоимостью муниципального имущества, которые урегулированы судом при рассмотрении дела № А09-2143/2010, не являются безусловным и достаточным основанием для признания отчета об оценке рыночной стоимости имущества недостоверным.

Приведенные обстоятельства исключают возможность считать противоправными действия общества, выполнившего отчет об оценке рыночной стоимости спорного имущества, и, как следствие, доказанной совокупность условий для возложения на него гражданско-правовой ответственности в форме возмещения убытков.

Общество также указывает, что в данном случае обязанность по внесению арендной платы за пользование помещением предусмотренная договором аренды, не связана с действиями общества, а потому арендная плата, которую предприниматель внесла за период рассмотрения судом разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, не может быть признана убытками.

Указанные доводы жалобы общества о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра оспариваемых судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 22.12. 2015 года на 15.00 часов 30 минут в помещении Верховного Суда Российской Федерации по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова