79011_794900

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС16-2900

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 13.04.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Франс» на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 декабря 2015 года

по иску общества с ограниченной ответственностью «Франс» к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга и открытому акционерному обществу «Фонд имущества Санкт-Петербурга» об определении условий договора купли-продажи нежилого помещения,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Франс» (далее – ООО «Франс», Общество, истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, в дальнейшем – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет), открытому акционерному обществу «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее - Фонд) об определении условий договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества о цене нежилого помещения, общей площадью 21,4 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 216, лит. А, пом. 24Н (в том числе антресоль). Общество просило изложить пункт 2.1. договора купли-продажи в следующей редакции: «Цена продажи Объекта в соответствии с данными отчета № 41И/2014 по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - нежилого помещения от 10.11.2014, выполненного независимым оценщиком обществом с ограниченной ответственностью

«Кэпитал Консалтинг» составляет 2 966 101 (два миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто один) рубль 69 копеек, без НДС».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.05.2015, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2015 исковые требования, предъявленные к Комитету, удовлетворены, в иске к Фонду отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 декабря 2015 года судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, дело передано на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «Франс» просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права и нарушение процессуальных норм, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта.

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.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу о том, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Из обжалуемого судебного акта следует, что основанием для обращения ООО «Франс» в суд явился отказ Комитета от продажи объекта недвижимости по цене, предложенной Обществом.

Разрешая спор, руководствуясь статьями 217, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), разъяснениями, изложенными в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», а также правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 № 7240/12, суды

первой и апелляционной инстанции пришли к выводу о наличии оснований для определения выкупной цены недвижимого имущества в соответствии с отчетом общества с ограниченной ответственностью «Капитал Консалтинг» от 10.11.2014 № 41И/2014, соответствие которого требованиям Закона об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки подтверждено экспертным заключением от 13.02.2015 № 4401/2014, подготовленным экспертом - членом экспертного совета Федосовым Михаилом Сергеевичем, тогда как другие участвующие в деле лица документально подтвержденные доводы истца о рыночной стоимости имущества на дату подачи обществом заявления о выкупе не опровергли, в том числе посредством заявления ходатайств о проведении судебной экспертизы.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанции и передавая дело на новое рассмотрение, окружной суд, проанализировав содержание отчета о рыночной стоимости от 10.11.2014 № 41/2014, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Капитал Консалтинг», пришел к выводу, что оценщик, определяя рыночную стоимость объекта с точки зрения извлечения дохода рассматривал лишь основную площадь помещения в размере 15,0 кв. м, без учета антресоли площадью 6,4 кв. м, тем самым неправильно определил площадь объекта, подлежащего оценке. При этом судом апелляционной инстанции не были оценены соответствующие доводы апелляционной жалобы.

Из содержания отмененных судебных актов не следует, что суды первой и апелляционной инстанции оценивали доводы ответчика относительно несоответствия площадей выкупаемого объекта, указанных в отчете о рыночной стоимости, и в дополнительном соглашении к договору аренды. Доводы, изложенные истцом в кассационной жалобе и ранее в исковом заявлении и в отзыве на апелляционную жалобу относительно соответствия указанных площадей, ни в решении суда первой инстанции, ни в постановлении суда апелляционной инстанции отражения не нашли.

Довод кассационной жалобы о рассмотрении дела окружным судом в незаконном составе отклоняется, поскольку Общество не представило прямых или косвенных доказательств заинтересованности судьи Кадулина А.В. в исходе дела, а сам по себе факт работы судьи в Фонде не может служить препятствием для рассмотрения данного дела и не свидетельствует о рассмотрении дела в незаконном составе применительно к пункту 6 части 1 статьи 21 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Данный вывод соответствует сложившейся арбитражной практике с учетом правовой позиции Европейского Суда по правам человека по вопросу о беспристрастности судьи, выраженной в постановлении от 01.10.1982 по делу № 8692/79 «Пьерсак против Бельгии».

Обстоятельства подписания 16.09.2015 сторонами договора купли-продажи в редакции истца, на которые ссылается Общество в кассационной жалобе, не являются препятствием для нового рассмотрения настоящего дела.

Изучив изложенные в кассационной жалобе доводы, суд пришел к выводу, что они не опровергают выводы окружного суда, не подтверждают

существенных нарушений судом норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Франс» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Борисова Е. Е.