

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-17612

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 декабря 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 14.12.2021.
Полный текст определения изготовлен 20.12.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Поповой Г.Г., судей Золотовой Е.Н. и Маненкова А.Н.,

при участии представителей индивидуального предпринимателя Хомченко М.А. Понедельникова В.В. (доверенность от 05.10.2019), Министерства имущественных отношений Московской области Ивановой Н.Н. (доверенность от 30.07.2021 № 323),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Хомченко Максима Альбертовича на решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 по делу № А41-28713/2020,

УСТАНОВИЛА:

индивидуальный предприниматель Хомченко Максим Альбертович (далее – Предприниматель, Хомченко М.А.) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «БИОН» (далее – Общество) о взыскании 150 000 руб., 10 167 руб. 07 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 19.04.2019 по 06.05.2020.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены страховое акционерное общество «РесоГарантия» (далее – Страховое общество), Министерство имущественных отношений Московской области (далее – Министерство).

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.10.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021, в удовлетворении иска отказано.

Предприниматель, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке указанных судебных актов.

Определением от 25.11.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Предпринимателя доводы кассационной жалобы поддержал в полном объеме, просил судебные акты отменить, требования удовлетворить или направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Представитель Министерства в судебном заседании поддержал доводы кассационной жалобы.

Общество и Страховое общество, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей Предпринимателя и Министерства, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Предприниматель является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0070211:143 площадью 11 991 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок 16/1.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 № 15ВР-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» (далее – распоряжение) кадастровая стоимость данного участка установлена в размере 34 247 495 руб. 10 коп.

Хомченко М.А. и Общество 28.03.2019 заключили договор № 339/19-ОЦ на проведение оценки рыночной стоимости указанного земельного участка на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость, с целью ее оспаривания (п.2.1.1 договора).

В соответствии с п. 6.1.3 договора исполнитель обязался выполнить работы в соответствии с действующим законодательством в объеме и в срок, установленный договором.

Стоимость работ определена контрагентами в сумме 150 000 руб. (пункт 3 договора).

Результатом выполненных работ стал отчет от 24.04.2019 № 339/19-ОЦ, согласно которому рыночная стоимость земельного участка составила 20 300 000 руб.

Истец принял результат выполненных работ по акту и произвел оплату по договору.

На основании указанного отчета истец обратился в Московский областной суд с административным иском о признании кадастровой стоимости земельного участка. В обоснование заявленных требований истец указал, что установленная распоряжением кадастровая стоимость земельного участка в размере 34 247 495 руб. 10 коп. значительно превышает рыночную стоимость, составляющую 20 300 000 руб., определенную на основании отчета об оценке от 24.04.2019 № 339/19-ОЦ, подготовленного оценщиком Общества, чем нарушаются его права как плательщика земельного налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости.

Решением Московского областного суда от 03.12.2019 по делу № 3а-1098/2019, оставленным без изменения апелляционным определением Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 17.03.2020 № 66а-665/2020, административное исковое заявление удовлетворено частично, кадастровая стоимость земельного участка определена равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018 в размере 34 054 440 руб.

При рассмотрении дела № 3а-1098/2019 Московский областной суд назначил экспертизу об установлении рыночной стоимости, а также поставил перед экспертом вопросы о том, допущено ли оценщиком в отчете от 24.04.2019 № 339/19-ОЦ нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и

иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 25.10.2019 № 59, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс» (далее - ООО «Трансэнергоресурс»), оценщиком Общества при составлении отчета об оценке указанного объекта недвижимости от 24.04.2019 № 339/19-ОЦ допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости.

К существенным нарушениям, допущенным оценщиком при составлении отчета об оценке от 24.04.2019 № 339/19-ОЦ, экспертом отнесены следующие: четыре земельных участка, отобранных оценщиком в качестве аналогичных, не являются наиболее подходящими по фактору местоположения (оцениваемый земельный участок расположен в 9,3 км от МКАД, в то время как используемые аналоги удалены на 25-52 км от МКАД; в распоряжении оценщика, в частности, были сведения об участках, удаленных на 6 км, 30 и 37 км); при определении стоимости спорного земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался объект-аналог, не сопоставимый с объектом оценки по категории (аналог имеет категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения); ошибочное внесение корректировок на наличие или отсутствие коммуникаций в сравнительном подходе, возможности подключения у объекта оценки и объекта-аналога несопоставимы; при определении рыночной стоимости оценщиком внесены корректировки к объектам-аналогам на основе данных справочника, изданного после даты оценки.

Ссылаясь на то, что подготовленный ответчиком отчет не был принят Московским областным судом при рассмотрении дела об установлении кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем истец понес убытки, связанные с оплатой по договору на выполнение работ, Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая Предпринимателю в иске, суды трех инстанций исходили из того, что по смыслу пункта 2 статьи 15, пункта 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в состав убытков, понесенных ввиду выполнения работ ненадлежащего качества, не может быть включена стоимость таких работ, тем более, что результат работ был принят истцом без

замечаний; истец не доказал причинно-следственную связь между действиями ответчика и возникновением убытков.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права, не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, и не учли следующего.

В соответствии с положениями статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Из пункта 1 статьи 779 ГК РФ следует, что по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик - оплатить эти услуги.

Общие положения о подряде (статьи 702 - 729 ГК РФ) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779 - 782 ГК РФ, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг (статья 783 ГК РФ).

Основанием для возникновения у заказчика обязательства по оплате выполненных работ в порядке, установленном договором подряда, является передача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы в установленном законом и договором порядке (статья 711 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Под убытками, по смыслу положений статьи 15 ГК РФ, 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).

Пунктами 2.1.1, 6.1.3, 6.4.1 договора предусмотрено, что исполнитель оказывает услуги по оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0070211:143 в соответствии с действующим законодательством, а заказчик вправе осуществлять контроль за выполнением работ, не вмешиваясь в область профессиональной компетенции исполнителя.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам, юридическим лицам, определены Законом № 135-ФЗ.

Согласно статье 3 Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

Из статьи 11 Закона № 135 следует, что итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта, который не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Согласно пункту 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299, отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Статьей 24.6 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что 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 договоре стороны прямо предусмотрели, что оценка рыночной стоимости указанного земельного участка проводится с целью оспаривания утвержденной Министерством кадастровой стоимости этого участка.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», при наличии сомнений проверка отчета на соответствие его законодательству об оценочной деятельности осуществляется в ходе проведения судебной экспертизы.

Суды установили и материалами дела подтверждается, что по результатам рассмотрения административного заявления Предпринимателя, поданного в Московский областной суд, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, кадастровая стоимость участка в размере рыночной стоимости была установлена Московским областным судом согласно заключению, составленному экспертом ООО «Трансэнергоресурс» в рамках проведенной по делу № 3а-1098/2019 судебной экспертизы об

установлении рыночной стоимости участка и проверке отчета ответчика об установлении рыночной стоимости данного участка.

При этом в апелляционном определении Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 17.03.2020 указано, что в отчете об оценке от 25.10.2019 № 339/19-ОЦ, выполненном Обществом, допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. Информация, использованная оценщиком, не может быть признана достоверной, достаточной и проверяемой.

Судебными актами по делу № 3а-1098/2019 кадастровая стоимость земельного участка определена равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018 на основании судебной оценочной экспертизы от 25.10.2019 № 59, проведенной экспертом ООО «Трансэнергоресурс», в размере 34 054 440 руб., экспертное заключение Общества на сумму 20 300 000 руб. признано недостоверным и не послужило основанием для определения кадастровой стоимости участка в размере рыночной.

Отсутствие возможности использовать результат работ ответчика для определения стоимости земельного участка свидетельствует о том, что работа по договору выполнена им с ненадлежащим качеством, в связи с чем Общество обязано возместить убытки ввиду некачественного оказания услуг по договору.

Принятие заказчиком отчета оценщика по акту не является основанием для отказа в иске, поскольку Предприниматель не является профессионалом в области оценочной деятельности, о некачественном выполнении работ он узнал только после вынесения судебных актов по делу № 3а-1098/2019.

Приведенная правовая позиция сформулирована в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.02.2020 № 305-ЭС19-21740.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию; в соответствии с процессуальными правилами установить обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, в том числе проверить расчет цены иска; принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2020, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 по делу № А41-28713/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской 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

Г. Г. Попова

Судья

Е. Н. Золотова

Судья

А. Н. Маненков