ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС14-2814

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 октября 2014 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В. изучила кассационную жалобу управления муниципального имущества и землепользования администрации города Орла на решение Арбитражного суда Орловской области от 26.03.2014 по делу № А48-1348/2013, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 19.08.2014 по тому же делу

по иску индивидуального предпринимателя Карышева Игоря Николаевича (далее – предприниматель Карышев И.Н.) к управлению муниципального имущества и землепользования администрации города Орла (далее – управление), обществу с ограниченной ответственностью «Агентство «Деловой мир» (далее – общество «Агентство «Деловой мир»)) о признании недостоверной величины рыночной стоимости недвижимого имущества - нежилого помещения общей площадью 1429,3 кв. м, в том числе 1 этаж - 740,5 кв. м, подвал - 688,8 кв. м, лит. А, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Комсомольская, д. 270, пом. 29, определенной отчетом об оценке от 16.01.2013 № 36 обществом «Агентство «Деловой мир», об обязанности управления заключить с истцом договор купли-продажи на условиях протокола

разногласий, изложив п. 2.1. договора и приложение № 1 к нему в предлагаемой истцом редакции.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: индивидуальный предприниматель Кузин Иван Валерьевич.

Установила:

решением Арбитражного суда Орловской области от 26.03.2014, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2014 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 19.08.2014, требование об урегулировании разногласий, возникших по договору купли-продажи удовлетворено, в удовлетворении исковых требований в части признания недостоверной величины рыночной стоимости недвижимого имущества, определенной отчетом об оценке от 16.01.2013 № 36, отказано.

В жалобе управлением ставится вопрос об отмене принятых судебных актов со ссылкой на нарушение судами публичных интересов муниципального образования город Орел, норм материального и процессуального права.

Согласно части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основания для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы отсутствуют.

Как следует из оспариваемых судебных актов, предприниматель Карышев И.Н. является арендатором нежилого помещения, находящегося в собственности города Орла, на основании договора аренды от 01.05.2004 № 10149.

11.12.2012 предприниматель обратился с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества.

Однако, договор купли-продажи спорного объекта не был заключен в связи с существенными разногласиями относительно цены выкупаемого недвижимого имущества.

В соответствии с отчетом № 36, составленным для управления обществом «Агентство «Деловой мир», рыночная стоимость приватизируемого объекта по состоянию на 16.01.2013 составляет 51 534 000 рублей без учета НДС.

Также управление представило отчет № 3/1-О/2014, составленный обществом с ограниченной ответственностью «Оценка+», в котором рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС составила 49 544 285 руб. 35 коп. на 11.12.2012.

Сославшись на завышение управлением рыночной стоимости спорного имущества и отказ от заключения договора по цене, предложенной предпринимателем, последний обратился в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями.

В связи с возникшим между сторонами по делу спором в отношении выкупной цены арендуемого нежилого помещения по ходатайству истца была назначена судебная экспертиза в виде иной независимой оценки для определения рыночной стоимости помещения, по итогам проведения которой эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость выкупаемого предпринимателем объекта составляет по состоянию на 11.12.2012 составляет 32 928 900 руб. с учетом НДС.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заключение указанной судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по

делу доказательствами, суды пришли к выводу, что оснований для признания указанного экспертного заключения недостоверным не имеется.

При таких обстоятельствах, суды, руководствуясь нормами 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», Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пришли к выводу об удовлетворении требований об обязанности заключить договор купли-продажи между предпринимателем и управлением по рыночной цене нежилого помещения на момент обращения с заявлением в сумме 32 928 900 руб.

Оснований к переоценке указанных выводов судов не имеется.

Нарушения судами норм материального и процессуального права при вынесении оспариваемых судебных актов не установлено.

Несогласие управления с произведенной судами оценкой представленных доказательств и сформулированными на ее основе выводами по фактическим обстоятельствам не является основанием для отмены в кассационном порядке оспариваемого судебного акта.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

отказать управлению муниципального имущества и землепользования администрации города Орла в передаче заявления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

М.В. Пронина