



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2419/11

Москва

27 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявления общества с ограниченной ответственностью «Доктор +» и муниципального учреждения «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2010 по делу № А03-11363/2009 Арбитражного суда Алтайского края.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Доктор +» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с иском к муниципальному образованию «Город Бийск» (далее – муниципальное образование), муниципальному учреждению «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» (далее – управление) об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения – полуподвала (Н-55), расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Трофимова, д. 22 (далее – спорное помещение, арендуемое муниципальное имущество), – на условиях, изложенных в протоколе разногласий от 18.05.2010, а также к индивидуальному предпринимателю Третьякову А.Ф. (оценщику) о признании недостоверной величины рыночной стоимости данного имущества, указанной в отчете об оценке от 25.05.2010 № 21-5/9 (далее – отчет № 21-5/9).

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 02.06.2010 (с учетом определения об исправлении опечатки от 07.07.2010) величина рыночной стоимости спорного помещения, определенная в отчете № 21-5/9, составленном членом межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – общество профессиональных экспертов и оценщиков) оценщиком Третьяковым А.Ф., признана недостоверной; на муниципальное образование в лице управления возложена обязанность заключить с обществом договор купли-продажи названного помещения на условиях, изложенных в протоколе разногласий от 18.05.2010, по цене 980 000 рублей с рассрочкой платежа на 36 месяцев; взыскано с оценщика в пользу государственного учреждения «Алтайская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» (далее – лаборатория судебной экспертизы) 4 036 рублей 44 копейки, в пользу общества – 20 000 рублей в возмещение судебных расходов; также взыскано с управления за счет казны муниципального образования

в пользу лаборатории судебной экспертизы 4 036 рублей 44 копейки, в пользу общества – 20 000 рублей в возмещение судебных расходов; прекращено производство по делу в части требования об изложении пункта 3.5 договора купли-продажи в редакции истца в связи с отказом общества от иска. В удовлетворении иска в остальной части обществу отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Суд апелляционной инстанции взыскал с управления и оценщика в пользу общества по 12 000 рублей в оплату судебных расходов.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 01.12.2010 отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части признания недостоверной оценки величины рыночной стоимости недвижимого имущества, взыскания судебных расходов с оценщика в пользу лаборатории судебной экспертизы и общества, производство по делу в указанной части прекратил, взыскал с общества в пользу лаборатории судебной экспертизы 4 036 рублей 44 копейки.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит его отменить в части прекращения производства по требованию о признании недостоверными результатов проведенной оценки.

Управление в заявлении о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции просит исключить из мотивировочной части этого судебного акта выводы о необязательном характере результатов оценки для органов государственной власти и местного самоуправления при отчуждении ими имущества субъектам малого и среднего предпринимательства как не соответствующих положениям 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 от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

По мнению заявителей, выводы суда кассационной инстанции о том, что отчет № 21-5/9 не может быть оспорен путем обращения в суд с самостоятельным требованием к оценщику, нарушает единообразие в толковании и применении судами норм материального права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, Президиум считает, что обжалуемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, по договору от 26.06.2008 № 236, заключенному с управлением, общество является арендатором спорного помещения.

В порядке, предусмотренном положениями Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, общество обратилось в управление с заявлением от 12.03.2009 о выкупе арендуемого им муниципального имущества.

Решением Думы города Бийска от 24.04.2009 № 81 названное помещение в числе прочих объектов недвижимости включено в прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2009 год.

Управлением 10.06.2009 в адрес общества направлено предложение о заключении договора купли-продажи, к которому приложены решение от 09.06.2009 об условиях приватизации помещения (далее – решение о приватизации) и проект соответствующего договора. Согласно этому решению обществу предлагается приобрести арендуемое муниципальное имущество за 1 890 000 рублей, которые подлежат единовременной выплате в течение десяти дней с момента заключения договора купли-продажи.

Договор купли-продажи общество подписало с протоколом разногласий от 08.07.2009, который управление расценило как отказ от приобретения обществом арендуемого муниципального имущества на предложенных муниципальным образованием условиях, в связи с чем управлением был издан приказ от 28.08.2009 № 292 об отмене решения о приватизации.

Наличие разногласий относительно условий выкупа спорного помещения, включая цену его продажи, а также последующая отмена управлением решения о приватизации послужили поводом для обращения общества в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции установил, что цена в размере 1 890 000 рублей, по которой обществу было предложено приобрести арендуемое муниципальное имущество, определена оценщиком Третьяковым А.Ф., и с целью проверки достоверности проведенной оценки по ходатайству истца определением от 16.10.2009 назначил судебную экспертизу, поручив ее проведение лаборатории судебной экспертизы.

Согласно результатам экспертизы отчет № 21-5/9 не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и положениям федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» и «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных соответственно приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 и от 20.07.2007 № 255. Эксперты пришли к выводу о том, что выявленные нарушения могли повлиять на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

В экспертном заключении указывается, что рыночная стоимость спорного помещения на момент проведения экспертизы составляет 980 000 рублей, на дату подготовки оспариваемого обществом отчета № 21-5/9 она могла быть равной 1 103 000 рублей.

Кроме того, в подтверждение нарушений, допущенных при составлении отчета № 21-5/9, в материалы дела была представлена выписка из протокола от 11.11.2009 № 10/09 заседания Дисциплинарного комитета общества профессиональных экспертов и оценщиков, из которой следует, что Третьякову А.Ф. по результатам рассмотрения жалобы на его действия было вынесено предупреждение о недопустимости нарушения законодательства об оценочной деятельности.

Исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о недостоверности величины стоимости спорного помещения, представленной в отчете № 21-5/9.

Суд рассмотрел возникшие между сторонами разногласия в порядке урегулирования преддоговорного спора, изменив с учетом доводов истца условия продажи арендуемого муниципального имущества, в частности, установил в договоре купли-продажи цену спорного помещения в размере 980 000 рублей, исходя из его рыночной стоимости, определенной по результатам проведения по делу судебной экспертизы, а также включил в этот договор условие о рассрочке платежа.

Суд первой инстанции со ссылкой на статью 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ указал, что цена продажи субъекту малого и среднего предпринимательства государственного и муниципального имущества должна соответствовать его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, предусмотренном Законом об оценочной деятельности.

Ссылаясь на то, что результаты независимой оценки являются обязательными для органов государственной власти и местного самоуправления при установлении цены имущества, продаваемого субъектам малого и среднего предпринимательства, суд первой инстанции в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 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» (далее – информационное письмо № 92) удовлетворил заявленное к оценщику Третьякову А.Ф. требование, признав отчет № 21-5/9 недостоверным.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции и оставил без изменения принятое им решение.

Суд кассационной инстанции, признав обоснованным возложение на управление обязанности заключить с обществом договор купли-продажи на указанных в решении от 02.06.2010 условиях, тем не менее не согласился с выводами нижестоящих судов относительно возможности признания недостоверным отчета № 21-5/9 в рамках рассмотрения самостоятельного требования, предъявленного непосредственно к оценщику.

При этом суд кассационной инстанции исходил из того, что положения Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, оговаривая обязательность проведения независимой оценки государственного и муниципального имущества, в то же самое время не предусматривают обязательный характер ее результатов при совершении сделки по отчуждению этого имущества субъектам малого и среднего предпринимательства. Поэтому отчет № 21-5/9, составленный Третьяковым А.Ф., не может быть оспорен в самостоятельном порядке и подлежит исследованию наряду с иными собранными по делу доказательствами.

Сочтя, что величина оценки при продаже государственного и муниципального имущества в порядке, предусмотренном положениями Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, является рекомендательной, суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части признания недостоверным отчета оценщика Третьякова А.Ф. и прекратил производство по делу в части этого требования.

Между тем при рассмотрении настоящего дела суд кассационной инстанции не учел следующего.

В соответствии со статьей 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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.

Из приведенной нормы права следует, что цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определенной независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости этого имущества. При этом положения Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ не наделяют органы государственной власти и местного самоуправления правом изменять величину стоимости предлагаемого к выкупу имущества, которая была установлена оценщиком в соответствующем отчете о рыночной стоимости этого имущества.

В связи с тем, что органы государственной власти и местного самоуправления при приватизации имущества в порядке, установленном положениями Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, обязаны руководствоваться рыночной стоимостью имущества, которая приведена в отчете независимого оценщика, выводы суда кассационной инстанции о

рекомендательном характере проведенной оценки не могут быть признаны соответствующими положениям действующего законодательства.

Согласно абзацу четвертому пункта 1 информационного письма № 92 оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

Обращаясь в суд с настоящим иском, общество возражало против завышенной, по его мнению, величины рыночной стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете № 21-5/9. Таким образом, рассматриваемый по этому иску преддоговорной спор об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества обусловлен прежде всего возникшими между управлением и обществом разногласиями по поводу цены спорного помещения.

Поскольку указанная в отчете № 21-5/9 рыночная стоимость является обязательной для управления при формировании им цены продажи названного помещения, оценщик Третьяков А.Ф. согласно абзацу четвертому пункта 1 информационного письма № 92 обоснованно был привлечен к участию в деле в качестве ответчика по требованию, направленному на оспаривание результатов проведенной им оценки. Принимая во внимание характер возникшего спора, суды первой и апелляционной инстанций рассмотрели адресованное оценщику Третьякову А.Ф. требование об оспаривании результатов проведенной оценки совместно с иском об обязанности заключить договор купли-продажи этого имущества, который был предъявлен к управлению.

В подтверждение своих доводов о недостоверности результатов оценки общество представило не только доказательства нарушений Третьяковым А.Ф. положений законодательства об оценочной

деятельности, но и подготовленный другим оценщиком по заказу самого истца альтернативный отчет о рыночной стоимости спорного помещения, содержащий в себе иную стоимость имущества, которая существенно ниже предложенной управлением цены.

Исходя из противоречивых сведений о рыночной стоимости спорного помещения, в соответствии с положениями статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд назначил судебную экспертизу с целью проверки отчета № 21-5/9 и установления действительной рыночной цены данного имущества.

По итогам исследования имеющихся в материалах дела доказательств суды первой и апелляционной инстанций с учетом результатов проведенной по делу экспертизы пришли к выводу о том, что отчет № 21-5/9 в силу допущенных оценщиком нарушений не отражает реальной рыночной стоимости спорного помещения, а значит, указанная в нем величина не может быть использована при определении цены продажи этого имущества. Признание отчета № 21-5/9 недостоверным послужило основанием для удовлетворения требования об обязанности управления заключить с обществом договор купли-продажи арендуемого муниципального имущества по цене, которая была определена в заключении судебной экспертизы.

Так как ответчиком по спору о признании недостоверными результатов оценки, проведенной для целей приватизации имущества в соответствии с Законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, является оценщик, чей отчет оспаривается в установленном порядке, суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленное к оценщику Третьякову А.Ф. требование, обоснованно возложили на него часть судебных расходов.

Поскольку требование о признании недостоверным отчета № 21-5/9 подлежало рассмотрению по существу, позиция суда кассационной инстанции о необходимости отмены судебных актов судов первой и

апелляционной инстанций в отношении иска к оценщику Третьякову А.Ф. и прекращения производства по делу в названной части является необоснованной.

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2010 по делу № А03-11363/2009 Арбитражного суда Алтайского края отменить.

Решение Арбитражного суда Алтайского края от 02.06.2010 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов

