

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-57

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 мая 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 19.05.2015.
Полный текст определения изготовлен 25.05.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Козловой О.А.,
судей Першутова А.Г., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2014 по делу № А72-15538/2013 Арбитражного суда Ульяновской области

по иску Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – комитет) к обществу с ограниченной ответственностью «Симбирск-ЭСКПЕРТИЗА» (далее – общество) о признании недостоверной

величины рыночной стоимости объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке № 7211-2, составленном обществом.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен индивидуальный предприниматель Хайруллов А.Х. (далее – предприниматель).

В заседании принял участие представитель от общества с ограниченной ответственностью «Симбирск-ЭСКПЕРТИЗА» (ответчика) – Аникеева Ю.В. (доверенность от 22.04.2015 б/н).

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

В судебное заседание не явились представители комитета и предпринимателя, однако в соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Козловой О.А., выслушав представителя общества, просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

между Комитетом по управлению городским имуществом мэрии города Ульяновска (правопреемником Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска) и индивидуальным предпринимателем Хайрулловым А.Х. заключен договор аренды от 27.08.2009 нежилого помещения, принадлежащего городу Ульяновску на праве собственности.

В целях реализации преимущественного права на приобретение нежилого помещения в собственность в соответствии с Федеральным законом

от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» предприниматель обратился в комитет с заявлением о выкупе арендованного нежилого помещения.

Согласно статье 3 названного Закона 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 Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Оценка недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному образованию, для его приватизации является обязательной и результаты оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами (статьи 6, 8, 13 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с муниципальным контрактом от 18.10.2013 № 04-451 общество по поручению комитета произвело оценку недвижимого имущества, составив отчет от 25.10.2013 № 7211-2 и определив цену отчуждаемого имущества в собственность предпринимателя.

Полагая, что в составленном отчете имеются недостатки, комитет обратился в суд с иском о признании недействительным отчета № 7211-2 ввиду его несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности и стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, и признании недостоверной величины рыночной стоимости имущества.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 22.04.2014 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2014 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что в результате проведенной судебной экспертизы для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика, отчет оценщика от 25.10.2013 № 7211-2 не соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, признали недостоверной величину рыночной стоимости объекта недвижимости. При этом суды указали на недопустимость отклонения в размере 15 процентов от рыночной стоимости, указанной в отчете эксперта, поскольку применение статьи 40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) к правоотношениям сторон противоречит статье 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2014 состоявшиеся по делу судебные акты отменены, в удовлетворении иска отказано.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что выводы судов не соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, свидетельствующим об отсутствии оснований для признания недостоверной величины рыночной стоимости объекта недвижимости, сославшись на то, что при определении величины рыночной стоимости недвижимого имущества допустима погрешность в пределах 20 процентов, установленная статьей 40 Налогового кодекса.

Комитет подал в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации кассационную жалобу, в которой поставлен вопрос об отмене постановления суда кассационной инстанции ввиду неправильного применения норм материального права относительно допустимости отклонения величины рыночной стоимости в пределах 15 процентов в отсутствие на то нормативного обоснования, а также на имеющиеся ошибки в отчете оценщика.

Заявитель указывает на занижение стоимости муниципального имущества в оспариваемом отчете, что свидетельствует о нарушении права муниципального образования на соразмерное возмещение стоимости имущества, отчуждаемого в собственность субъекта малого предпринимательства в нарушение постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 20.12.2010 № 22-П.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Козловой О.А. от 30.03.2015 кассационная жалоба комитета с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество указывает на то, что выводы эксперта о достоверности величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, указанного в отчете об оценке № 7211-2, и о допустимой погрешности при определении величины рыночной стоимости объекта в размере 15 процентов соответствуют статье 40 Налогового кодекса, поскольку это – единственный нормативный правовой акт, который содержит ссылку на допустимую погрешность в отношении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, отзыве на нее и выступлении присутствующего в судебном заседании представителя участвующего в деле лица, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, в целях реализации преимущественного права на приобретение муниципального имущества, предприниматель, арендующий недвижимое имущество – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Минаева, 15, секция 1 на 1 этаже, площадью 69,14 кв. м по договору аренды от 27.08.2009, обратился в комитет с заявлением о выкупе помещения.

Общество по поручению комитета составило отчет от 25.10.2013 № 7211-2 об оценке рыночной стоимости этого помещения. С данным отчетом комитет не согласился, считая, что он не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Для проверки достоверности и подлинности отчета № 7211-2 судом была назначена экспертиза, по результатам которой установлено, что данный отчет не соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки. При этом эксперт указал, что допущенные оценщиком нарушения являются нарушениями описательного характера и не повлияли на достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, и применил статью 40 Налогового кодекса.

По данному делу имеет значение, может ли эксперт при определении величины рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться погрешностями, установленными статьей 40 Налогового кодекса.

Согласно статье 6 Гражданского кодекса в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Налоговый кодекс регулирует властные отношения по установлению и взиманию налогов и сборов в Российской Федерации, а также отношения,

возникающие в процессе осуществления налогового контроля, обжалования актов налоговых органов, действий (бездействия) их должностных лиц и привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения (статья 2 Налогового кодекса).

В связи с этим нельзя признать правильным вывод суда кассационной инстанции о том, что рыночная стоимость отчуждаемого объекта недвижимости находится в допустимом 15-процентном диапазоне при применении статьи 40 Налогового кодекса, поскольку данная статья не регулирует отношения сторон по определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судом кассационной инстанции допущены нарушения норм материального права, в связи с чем постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2014 подлежит отмене.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя требование комитета о признании недостоверной величины рыночной стоимости отчуждаемого объекта недвижимости, правильно применили Закон об оценочной деятельности, поскольку отчет об оценке рыночной стоимости имущества не может содержать какие-либо неточности, связанные с ценой недвижимого имущества. Суды верно указали на то, что статья 40 Налогового кодекса применяется налоговым органом при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов в целях налогообложения и применение данной статьи к правоотношениям сторон противоречит статье 6 Гражданского кодекса.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.13, пунктом 4 части 1 статьи 291.14, статьей 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2014 по делу № А72-15538/2013 Арбитражного суда Ульяновской области отменить.

Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 22.04.2014 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2014 по указанному делу оставить без изменения.

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

О.А. Козлова

Судья

А.Г. Першутов

Судья

Г.Г. Попова