

**ДВАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Староникитская ул., 1, г. Тула, 300041, тел.: (4872)70-24-24, факс (4872)36-20-09

e-mail: info@20aas.arbitr.ru, сайт: http://20aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тула

Дело № А09-6803/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 21.01.2015

Постановление изготовлено в полном объеме 22.01.2015

Двадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Капустиной Л.А., судей Рыжовой Е.В. и Волковой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Никишкиной И.Ю., при участии от ответчика – общества с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» (г. Брянск, ОГРН 1023202742826, ИНН 3234024595) – Любомирова К.Н. (выписка из протокола от 27.11.2009) и Невмержицкой А.А. (доверенность от 25.09.2014), в отсутствие истца – индивидуального предпринимателя Лукановой Лидии Михайловны (ОГРНИП 304325507500463), рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» на решение Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014 по делу № А09-6803/2014 (судья Прокопенко Е.Н.), установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Луканова Лидия Михайловна (далее – предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Брянской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск» (далее – общество) о взыскании убытков в размере 213 925 рублей (т. 1, л. д. 4).

Решением суда от 21.10.2014 (т. 1, л. д. 148) исковые требования удовлетворены частично: с общества в пользу предпринимателя взысканы убытки в размере 201 538 рублей 62 копеек. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано. Суд установил, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Брянской области от 27.06.2011 по делу № А09-2143/2010 признан недостоверным отчет о рыночной стоимости выкупаемого предпринимателем имущества, который составило общество. В связи с этим арендная плата, уплаченная истцом до момента выкупа помещения, квалифицирована в качестве убытков, возникших по причине противоправного поведения ответчика, и него возложена обязанность по их возмещению.

В апелляционной жалобе общество просит решение отменить, в удовлетворении исковых требований отказать. Оспаривая судебный акт, заявитель указывает на то, что по результатам проведенной по делу № А09-2143/2010 судебной экспертизы, порученной ООО «Легит», рыночная стоимость выкупаемого имущества установлена в размере 1 631 000 рублей, в то время как в отчете об оценке, выполненным обществом, рыночная стоимость определена в 1 726 100 рублей. Эти различия составляют 5,5 % и, по утверждению заявителя, являются допустимыми отклонениями. Ссылается на то, что затягивание рассмотрения дела № А09-2143/2010 произошло по вине самого истца, поскольку заключение, составленное предложенной им экспертной организацией, не было принято судом, что послужило основанием для назначения повторной экспертизы. Считает, что предпринимателем не доказано нарушение обществом при составлении отчета об оценке норм Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и Федеральных стандартов оценки. Обращает внимание на то, что такие нарушения не были установлены и в ходе рассмотрения дела № А09-2143/2010. Заявляет о пропуске срока исковой давности. В пояснениях к апелляционной жалобе указывает, что общество не является надлежащим ответчиком, поскольку требования о взыскании убытков следовало предъявлять к оценщику, составившему отчет об оценке.

В судебном заседании представители ответчика поддержали свою позицию, изложенную в апелляционной жалобе и пояснениях к ней.

Истец, извещенный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем размещения информации на сайте суда, в суд апелляционной инстанции представителей не направил, в связи с чем, с учетом мнений представителей ответчика, судебное разбирательство проводилось в его отсутствие в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, заслушав представителей ответчика, Двадцатый арбитражный апелляционный суд считает, что жалоба не подлежит удовлетворению.

Как видно из материалов дела, предприниматель по договору аренды с администрацией г. Сельцо от 01.06.2006 № 25-06 являлась арендатором муниципального имущества – нежилого помещения общей площадью 104,1 кв. метра, расположенного по адресу: Брянская область, г. Сельцо, ул. Куйбышева, д. 21.

В порядке, предусмотренном положениями 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 № 159), предприниматель обратилась в администрацию г. Сельцо с заявлением о выкупе арендуемого им муниципального имущества.

Решением Совета народных депутатов г. Сельцо от 28.01.2010 № 5-251 установлены условия приватизации путем выкупа помещения предпринимателем в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Администрация г. Сельцо предложила выкупить арендуемое имущество по цене, определенной обществом.

Не согласившись с этой ценой, предприниматель обжаловала ее в судебном порядке.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Брянской области от 27.06.2011 по делу № А09-2143/2010 признана недостоверной величина рыночной стоимости муниципального нежилого помещения общей площадью 104,1 кв. метра, расположенного по адресу г. Сельцо Брянской области, ул. Куйбышева, д. 21, определенная на основании отчета об оценке от 26.10.2009 № 32-22335729-09-303-3, выполненного обществом (т. 1, л. д. 124).

Ссылаясь на недостоверность первоначальных результатов оценки рыночной стоимости помещения, послуживших основанием возникновения у предпринимателя убытков в виде внесенной арендной платы за пользование помещением с апреля 2010 года до заключения договора купли-продажи муниципального имущества (сентябрь 2011 года), предприниматель обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ 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 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 № 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 № 159-ФЗ, обязаны руководствоваться рыночной стоимостью имущества, которая приведена в отчете независимого оценщика, данный документ носит обязательный, а не рекомендательный характер (постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.07.2011 № 2419/11).

Согласно пункту 1 статьи 24.6 Закона об оценочной деятельности 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.

Под убытками 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) (статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Основанием для возложения гражданско-правовой ответственности в форме возмещения убытков является совокупность следующих обстоятельств: наличие убытков, вина ответчика, противоправность действий, причинно-следственная связь между допущенными нарушениями обязательства со стороны ответчика и возникшими у истца убытками.

Судом первой инстанции установлено и подтверждается материалами дела, что противоправными действиями общества по предоставлению результатов недостоверной оценки рыночной стоимости имущества, являющейся обязательной для сторон сделки, предпринимателю причинены убытки в виде оплаченной ей арендной платы за период пользования имуществом, подлежащим приобретению в собственность.

Частично удовлетворяя исковые требования, судом первой инстанции обоснованно исключены из суммы убытков уплаченная истцом арендная плата за октябрь 2011 года, поскольку доказательств ее внесения предпринимателем не представлено. В связи с этим является правомерным решение суда в части взыскания с ответчика убытков в размере 201 538 рублей 62 копеек за период с апреля 2010 по сентябрь 2011 года.

Сам истец решение суда в части отказа в удовлетворении иска не оспаривает, в связи с чем у суда апелляционной инстанции отсутствуют процессуальные полномочия для переоценки судебного акта в этой части.

Ссылка заявителя на недоказанность недостоверности отчета является несостоятельной, поскольку указанный отчет признан недостоверным вступившим в законную силу решением по делу № А09-2143/2010. Доводы об обратном направлены на пересмотр этого судебного акта, который не был обжалован обществом и вступил в законную силу. Пересмотр такого решения в рамках рассмотрения настоящего спора невозможен, поскольку противоречит нормам арбитражного процессуального законодательства. Ссылка в мотивировочной части решения по делу № А09-2143/2010 на то, что при оценке отчета суд не усмотрел нарушений требований стандартов, повлекших неправильное определение цены, сама по себе недостоверности отчета не опровергает, поскольку на такую недостоверность указано в резолютивной части судебного акта.

В силу положений Закона № 159-ФЗ возможность реализации истцом ее преимущественного права на приобретение помещения в собственность предпринимателя поставлена в зависимость от оценки независимым оценщиком стоимости помещения. Поэтому недостоверность результата оценки помещения лишала истца возможности реализовать свое право на приобретение помещения по обоснованной цене. Следовательно, расходы истца по уплате арендной платы за исковой период находятся в прямой причинно-следственной связи с действиями ответчика, поскольку, если бы указанная в отчете стоимость помещения не была завышена, в силу отсутствия иных препятствий к заключению договора купли-продажи он был бы заключен непосредственно после получения истцом от администрации проекта этого договора.

Аргумент общества о том, что требования о взыскании убытков следовало предъявлять к лицу, которое непосредственно осуществляло оценку, не заслуживает внимания, поскольку решением Арбитражного суда Брянской области по делу № А09-2143/2010 признан недостоверным отчет, выполненный обществом как оценщиком.

Довод заявителя о незначительном расхождении выкупной стоимости, определенной на основании отчета общества и установленной решением суда по делу № А09-2143/2010, при констатации недостоверности отчета, не является предусмотренным законом основанием для отказа в удовлетворении иска.

Довод заявителя о пропуске истцом срока исковой давности правомерно отклонен судом первой инстанции.

В силу статьи 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, является самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (статья 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12-15.11.2001 №15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Материалами дела подтверждается, что о нарушении своего права истец должен был узнать не позднее 28.07.2011 (дата вступления в законную силу решения Арбитражного суда Брянской области от 27.06.2011 по делу № А09-2143/2010), иск подан в суд 01.07.2014, т. е. в пределах срока исковой давности (т. 1, л. д. 4).

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции по приведенным в апелляционной жалобе доводам не имеется.

Нарушений процессуальных норм, влекущих отмену судебного акта (часть 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлено.

В соответствии с пунктом 3 статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в постановлении арбитражного суда апелляционной инстанции

указывается на распределение судебных расходов, в том числе расходов, понесенных в связи с подачей апелляционной жалобы.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, расходы по государственной пошлине по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014 по делу № А09-6803/2014 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме. В соответствии с частью 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подается через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Л.А. Капустина

Судьи

Е.В. Рыжова

Ю.А. Волкова