



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

«26» мая 2015 года

Дело №А09-6803/2014

Резолютивная часть постановления изготовлена 19.05.2015.

Постановление изготовлено в полном объеме 26.05.2015.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего:

Гриднева А.Н.

судей:

Леоновой Л.В.

Нарусова М.М.

при участии в заседании:

от истца:

индивидуального предпринимателя

Лукановой Лидии Михайловны (ОГРНИП  
304325507500463)

представитель не явился, извещен надлежащим образом;

от ответчика:

общества с ограниченной ответственностью  
«Ко-Инвест Брянск» (ОГРН 1023202742826,  
ИНН 3234024595)

Любомирова К.Н. (выписка из  
протокола от 27.11.2009) и  
Невмержицкой А.А. (доверенность  
от 25.09.2014)

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Ко-Инвест Брянск», г.Брянск, на решение Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014 г. и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015 г. по делу № А09-6803/2014

### УСТАНОВИЛ:

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.

Решением суда от 21.10.2014 (судья Прокопенко Е.Н.) искивые требования удовлетворены частично: с общества в пользу предпринимателя взысканы убытки в размере 201 538 рублей 62 копеек. В удовлетворении остальной части искивых 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.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015 г. (судьи Капустина Л.А., Рыжова Е.В., Волкова Ю.А.) решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, общество обратилось в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит состоявшиеся судебные акты отменить, отказав в удовлетворении исковых требований.

В судебном заседании представители ответчика поддержали жалобу по доводам, в ней изложенным.

Истец, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещенный надлежащим образом, своего представителя в суд округа не направили. Дело рассмотрено в отсутствие представителей истца в порядке, установленном ст.284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, выслушав представителей ответчика, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения обжалуемых судебных актов по следующим основаниям.

Как установлено судами, разрешившими спор, 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.

28.01.2010 Советом народных депутатов г. Сельцо принято решение № 5-251, об условиях 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 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. 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.

Кассационная коллегия полагает, что, оценив все представленные по делу доказательства в соответствии с требованиями ст. 71 АПК РФ, суды пришли к обоснованному выводу о частичном удовлетворении заявленных требований.

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 (постановление 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.

**Статья 15** Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность возмещения лицу, права которого нарушены, причиненных ему убытков.

Под убытками в соответствии с **пунктом 2 статьи 15** Гражданского кодекса РФ следует понимать 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).

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками, наличие вины причинителя вреда.

Суд кассационной инстанции соглашается с выводом судов первой и апелляционной инстанций, о причинении убытков предпринимателю в виде оплаченной ей арендной платы за период пользования имуществом, подлежащим приобретению в собственность противоправными действиями общества по предоставлению результатов недостоверной оценки рыночной стоимости имущества, являющейся обязательной для сторон сделки.

Ввиду отсутствия доказательств внесения предпринимателем арендной платы за октябрь 2011 года, суд обоснованно исключил из суммы убытков уплаченную истцом арендную плату за указанный период, взыскав с ответчика убытков в размере 201 538 рублей 62 копеек за период с апреля 2010 по сентябрь 2011 года.

Ссылка заявителя на недоказанность недостоверности отчета обоснованно признана несостоятельной, со ссылкой на вступившее в законную силу решение по делу № А09-2143/2010, которым указанный отчет признан недостоверным.

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.

Ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

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»).

Поскольку из материалов дела следует, 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), а иск по настоящему делу подан в суд 01.07.2014, т. е. в пределах срока исковой давности, довод заявителя о пропуске истцом срока исковой давности правомерно отклонен судами первой и апелляционной инстанций.

Фактически все доводы кассационной жалобы были предметом исследования судов первой и апелляционной инстанции при рассмотрении спора и по существу выражают с оценкой доказательств, положенных судами в основу принятых по делу судебных актов. В силу ст. 286 АПК РФ переоценка доказательств не входит в компетенцию арбитражного суда кассационной инстанции.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции полагает, что выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, оснований для отмены судебных актов не имеется.

Руководствуясь п.1 ч.1 ст.287, ст.289 АПК РФ, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Брянской области от 21.10.2014 г. и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015 г. по делу № А09-6803/2014 оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

А.Н.Гриднев

Судьи

Л.В.Леонова

М.М.Нарусов

