



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Дело № А12-8219/2015

«30» ноября 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 23 ноября 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 30 ноября 2015 года

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Павловой С.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ярмоленко А.А., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Преженцовой Ольги Никитичны (ИНН 344500395728 ОГРН 304346011000062) к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда (400006, г. Волгоград, ул. Волгодонская, 16), об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» (400050, г. Волгоград, ул. Пархоменко, 51), при участии в заседании:

от истца: Преженцова О.Н., лично, паспорт, представитель Оноприенко С.В., доверенность от 01.03.2013;

от ответчика: Усенков М.С., доверенность от 06.08.2013;

от третьего лица: не явился, извещен

установил:

индивидуальный предприниматель Преженцова Ольга Никитична (далее - истец) обратилась в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда (далее - ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи объекта муниципального имущества.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр».

В обоснование заявленного требования истец указывает на наличие

преимущественного права выкупа спорного нежилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 года №159-ФЗ по цене, равной его рыночной стоимости и определенной в порядке, установленном ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Ответчик заявленные требования не признает по мотивам, изложенным в отзыве на иск и поддержанным в судебном заседании. В частности, представитель ответчика пояснил, что при реализации положений Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ нарушения Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда допущены не были, спорные пункты договора, определяющие цену выкупаемого нежилого помещения, определены им на основании отчета о рыночной стоимости, проведенного по его поручению ООО «Аналитик Центр».

Исследовав представленные документы, выслушав доводы представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 3 Федерального закона №159-ФЗ от 22.07.2008 года «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ 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 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 21.1 Постановления Волгоградского горсовета народных депутатов от 08.07.2002 года №43/744 «О принятии Положения о порядке и условиях отчуждения муниципального имущества», субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Комиссией по подготовке планов приватизации объектов муниципального имущества (выписка из протокола №18 от 17.12.2014 года), принято решение о предоставлении истцу преимущественного права приобретения арендуемого нежилого помещения, подвал площадью 24,1 кв.м., расположенного по адресу г. Волгоград,

Ворошиловский район, ул. Череповецкая, д.1 «а».

В порядке реализации преимущественного права, ответчиком для подписания направлен истцу договор купли-продажи объекта муниципального имущества, который последним получен и подписан с протоколом разногласий относительно пункта 1.3.

Письмом № 853 от 02.02.2015 ответчик сообщил истцу о невозможности принятия спорного пункта договора в редакции протокола разногласий и вернул его без рассмотрения.

Основанием для обращения ИП Преженцовой О.Н. в суд с требованием об урегулировании разногласий по спорному договору в порядке п.2 ч.2 ст. 445, ст. 446 Гражданского кодекса РФ стало отклонение ответчиком условий последнего, изложенных в протоколе разногласий.

Кроме того, истец полагает, что отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, выполненный ООО «Аналитик Центр», не соответствует требованиям Федерального закона РФ от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

В соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 года № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной.

В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с

согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса РФ) (п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 года № 92).

Истцом заявлено ходатайство о проведении по делу экспертизы по определению рыночной стоимости спорного объекта.

В соответствии с пунктом 2 ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса РФ круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы.

С учетом того, что для установления фактического соответствия отчета № 304/14 от 31.10.2014 года об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения площадью 24,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Череповецкая, д.1 А, федеральному закону №153-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности», федеральным стандартам оценки, определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости необходимы специальные познания, суд заявленное истцом ходатайство о назначении по делу экспертизы удовлетворил, производство экспертизы судом поручено ООО «Атон».

По результатам проведения судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение эксперта № Э-048/15 согласно которому отчет №304/14, выполненный ООО «Аналитик Центр» не соответствует Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности», федеральным стандартам оценки. Выявленные в отчете несоответствия требованиям Федеральным стандартам оценки могли повлиять на определение рыночной цены объекта недвижимости. Согласно заключению эксперта ООО «Атон», рыночная стоимость спорного объекта недвижимости экспертом определена округленно равной 418 000 руб. без учета НДС.

В связи с возражениями истца относительно выводов эксперта, сделанных в экспертном заключении № Э-048/15 по 4 вопросу, в судебное заседание для дачи пояснений приглашен эксперт Сутормина С.А. С учетом указанного заключения, а также пояснений эксперта, в судебном заседании установлено, что отвечая на 4 вопрос экспертом определена рыночная стоимость объекта недвижимости с применением сравнительного подхода, при этом в качестве объектов-аналогов были взяты офисные и торговые помещения, расположенные в более экономически привлекательном месте.

В связи с изложенными обстоятельствами суд пришел к выводу о наличии

противоречий в выводах эксперта при ответе на 4 вопрос в связи с некорректным применением объектов-аналогов, что могло повлечь неверное указание рыночной стоимости объекта.

Согласно ст. 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Заключение эксперта является одним из доказательств по делу и исследуется судом наряду с другими доказательствами.

Проведенная в рамках дела экспертиза проводилась на соответствие отчета требованиям, предусмотренным Федеральным законом «Об оценочной деятельности», а также Федеральным стандартам оценки, то есть нормативным актам, обязательным к применению всеми организациями, осуществляющими оценочную деятельность, независимо от членства в конкретной саморегулируемой организации.

На основании изложенного, суд удовлетворил ходатайство истца о проведении по делу повторной экспертизы в части определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, проведение экспертизы поручено ООО «Городской центр «Бизнес и Право» эксперту Малахиной Ю.И.

По результатам проведения повторной экспертизы в материалы дела представлено заключение эксперта № 137-09/15, согласно которому рыночная стоимость спорного объекта недвижимости определена равной 172 000 руб. без учета НДС.

Ответчик не согласился с результатом проведенной экспертизы, представил возражения на экспертное заключение и заявил ходатайство о проведении повторной экспертизы, производство которой просит поручить ООО фирма «Вирго».

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном и объективном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими документами, суд считает, что экспертное заключение ООО «Городской центр «Бизнес и Право» является объективным, полным, разумным и беспристрастным, поскольку при применении экспертом сравнительного и доходного методов определения рыночной стоимости выкупаемого объекта были использованы аналоги, наиболее сходные с помещением по местоположению, физическим характеристикам.

Участвующими в деле лицами в установленном законом порядке отводов эксперту

не заявлено; заявлений о фальсификации доказательств не представлено; надлежащих доказательств недостоверности выводов экспертов также не представлено. Исходя из требований действующего арбитражного процессуального законодательства, стороны несут риск совершения либо не совершения ими определенных процессуальных действий.

Кроме того, эксперт Малыхина Ю.И., вызванная арбитражным судом в порядке статьи 55 АПК РФ, и предупрежденная об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний или отказ от показаний, заведомо ложное экспертное заключение, предусмотренной статьями 307, 308 Уголовного кодекса Российской Федерации, в судебном заседании подтвердила выводы, сделанные в экспертном заключении, замечания, высказанные представителем ответчика опровергла, пояснив при этом, что допущенные технические опiski не повлияли на результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам анализа материалов судебной экспертизы, с учетом представленных экспертом в судебном заседании пояснений, суд не усматривает наличия в заключении эксперта противоречий в выводах по поставленному судом вопросу. Оснований для вывода о сомнительности обоснованности результатов экспертизы у суда также не имеется.

В связи с чем, ходатайство ответчика о назначении повторной экспертизы, в порядке ст. 159 АПК РФ, судом отклонено.

В соответствии со ст. 446 Гражданского кодекса РФ в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Согласно ст. 173 Арбитражного процессуального кодекса РФ, по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Разрешая возникший спор по существу, принимая во внимание отсутствие данных, наличие которых могло бы свидетельствовать о несоответствии экспертного заключения ООО «Городской центр «Бизнес и право» положениям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», суд находит возможным определить условия спорного пункта 1.3. договора купли-продажи нежилого помещения номер на поэтажном плане I, общей площадью 24,1 кв.м. (подвал),

расположенного по адресу г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Череповецкая, 1А, в отношении выкупной цены помещения в сумме 172 000 руб. без учета НДС.

Отношения сторон по определению цены договора регулируются положениями гражданского законодательства. При этом, указание в условиях договора выкупной цены имущества без учета НДС не противоречит положениям налогового законодательства, поскольку данными условиями договора порядок исполнения сторонами своих обязанностей как налогоплательщиков не устанавливаются.

Таким образом, суд считает заявленные требования ИП Преженцовой О.Н. являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации денежные суммы, подлежащие выплате экспертам за выполненную работу, относятся к судебным издержкам.

Вопрос о распределении судебных расходов разрешается судом в соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

ИП Преженцовой О.Н. при обращении в арбитражный суд уплачена государственная пошлина в размере 6000 рублей, а также понесены расходы на проведение судебной экспертизы размере 9000 рублей.

Учитывая, что заявленные требования удовлетворены, судебные расходы, понесенные заявителем в связи с поведением судебной экспертизы и уплатой государственной пошлины, подлежат отнесению на ответчика.

С учетом изложенных обстоятельств, на основании ст. 102, 110, 167-171, 173 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи объекта муниципального имущества - нежилого помещения номер на поэтажном плане I, общей площадью 23,1 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: г. Волгоград Ворошиловский район, ул. Череповецкая, д.1А, между индивидуальным предпринимателем Преженцовой Ольгой Никитичной и Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда следующим образом:

Изложить пункт 1.3. договора купли-продажи в следующей редакции : « Цена продажи объекта нежилого фонда составляет 172 000 руб. (без учета НДС)».

Взыскать с департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ИНН 3444074200, ОГРН 1023403446362) в пользу Преженцовой Ольги Никитичны (ИНН 344500395728 ОГРН 304346011000062) расходы по оплате государственной пошлины в сумме 6000 руб., расходы по оплате судебной экспертизы в размере 9 000 руб.

Взыскать с департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ИНН 3444074200, ОГРН 1023403446362) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Атон» (ИНН 3435028617 ОГРН 1023402001182) стоимость судебной экспертизы в размере 17 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течении месяца со дня его принятия в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

С.В. Павлова