



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

27 августа 2020 года

Дело № А56-23215/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 18 августа 2020 года
Постановление изготовлено в полном объеме 27 августа 2020 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе
председательствующего Ракчеевой М.А.,
судей Изотовой С.В. и Кротова С.М.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Куренковой Е.М.,

при участии:

от индивидуального предпринимателя Колупаева В.А. – Беловой И.В.
(доверенность от 13.01.2017),

от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга представителя
Кутузова И.В. (доверенность от 30.12.2019),

от Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское
управление инвентаризации и оценки недвижимости» представителя
Спиридоновой Н.Н. (доверенность от 09.01.2020),
эксперта Онищенко Н.И. (паспорт),

рассмотрев 18.08.2020 в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
(регистрационный номер 13АП-11590/2020) Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и
Ленинградской области от 05.02.2020 по делу № А56-23215/2019,

установил:

индивидуальный предприниматель Колупаев Валентин Анатольевич,
ОГРНИП 305781601100377 (далее – Предприниматель), обратился в
Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском,
уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Комитету имущественных отношений
Санкт-Петербурга, адрес: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20,
лит. А, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076 (далее - Комитет), об
урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи
встроенного нежилого помещения площадью 24,3 кв. м с кадастровым номером
78:31:0001229:2456 (предыдущий кадастровый номер 78:31:1229:1:41:7),
расположенного на первом этаже здания 1806 года постройки по адресу: Санкт-
Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 18-20, лит. А, в порядке реализации
Предпринимателем как арендатором преимущественного права на приобретение
арендуемого имущества с условием о залоге, в части рыночной стоимости
названного имущества.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», адрес: 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19/15, лит. А, пом. 4-Н, ОГРН 1067847547151, ИНН 7840335245 (далее - ГУП ГУИОН), и акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга», адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, ОГРН 1057812368239, ИНН 7838332649 (далее – Фонд имущества).

Решением от 05.02.2020 заявленные требования удовлетворены, преддоговорный спор, касающийся разногласий, урегулирован, выкупная цена арендуемого помещения определена в размере 11 000 000 руб.

Не согласившись с данным судебным актом, Комитет обратился с апелляционной жалобой, в которой, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит решение суда первой инстанции отменить, назначить по делу повторную экспертизу, принять новый судебный акт.

Как указывает податель жалобы, судом не производилась оценка достоверности отчета ГУП ГУИОН, не проверялось его соответствие Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) и федеральным стандартам оценки; Предприниматель, обращаясь с настоящим иском, не ссылаясь на недостоверность отчета ГУП ГУИОН; суд первой инстанции необоснованно признал отчет ГУП ГУИОН ненадлежащим доказательством и отказал в ходатайстве ответчика и третьего лица о назначении по делу повторной экспертизы; при определении рыночной стоимости спорного объекта экспертами общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «РМС-Оценка. Оценка недвижимой собственности и инвестиционных проектов» были использованы не соответствующая действительности информация, недостоверные сведения относительно отбираемых для сравнения объектов-аналогов в части их характеристик (площади, местоположения в здании и пр.), что существенным образом сказалось на достоверности полученного итогового результата; также экспертами необоснованно проведена модификация некоторых показателей, использовавшихся в отчете ГУП ГУИОН при исследовании рыночной стоимости спорного объекта, что повлекло ее занижение, тогда как в последующем они пришли к выводу о том, что данный отчет не содержит явных ошибок; кроме того, в экспертном заключении отсутствует анализ рынка встроенных помещений. Поскольку выводы экспертного заключения являются необоснованными и противоречивыми, указанные обстоятельства являются основанием для проведения повторной экспертизы по делу.

В отзыве на жалобу Фонд имущества указал, что он не является стороной по сделкам, совершенным в отношении государственного имущества, включая сделки, совершенные Фондом имущества от имени Комитета на основании договора поручения от 20.04.2010 № Фао-238/2010, расторгнутого сторонами 24.04.2019.

ГУП ГУИОН в своем отзыве поддержал доводы жалобы, решение суда просил отменить в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, нарушением норм материального и процессуального права.

Определением от 23.06.2020 суд апелляционной инстанции назначил по делу повторную экспертизу ввиду выявления того обстоятельства, что один из объектов-аналогов, использованных экспертом при определении рыночной стоимости, имеет иные характеристики, что могло повлечь за собой занижение итогового результата.

В судебном заседании представитель истца пояснил, что она осведомлена о положениях статьи 49 АПК РФ и, соответственно, невозможности изменения исковых требований в суде апелляционной инстанции; в удовлетворении апелляционной жалобы просит отказать, обжалуемый судебный акт оставить в силе, поскольку заключение повторной экспертизы опровергает доводы Комитета о занижении выкупной цены.

Суд апелляционной инстанции, заслушав пояснения эксперта на возражения ГУП ГУИОН, отказал в назначении повторной экспертизы ввиду отсутствия предусмотренных статьей 87 АПК РФ оснований.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверена в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, на основании изданного 20.12.2018 Комитетом распоряжения № 2599-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 18-20, литер А, помещение 27-Н», в соответствии с которым цена продажи объекта определена в размере 19 280 000 руб. на основании отчета ГУП ГУИОН об оценке рыночной стоимости от 10.12.2018 № 31-8-0135 (127)-2018, Фонд имущества подготовил и направил в адрес Предпринимателя проект договора купли-продажи встроенного нежилого помещения 27-Н площадью 24,3 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001229:2456 (предыдущий кадастровый номер 78:31:1229:1:41:7), расположенного на первом этаже здания 1806 года постройки по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 18-20, лит. А.

Согласно пункту 2.1 проекта договора цена продажи объекта определена в размере 19 280 000 руб.

Не согласившись с выкупной стоимостью арендуемого помещения, Предприниматель направил в адрес Фонда имущества протокол разногласий, в соответствии с которым предложено изменить пункт 2.1 договора в части указания цены продажи объекта с 19 280 000 руб. на 9 970 000 руб. (рыночная стоимость объекта согласно письменному заключению эксперта общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западное проектное бюро+» от 21.02.2019).

Поскольку договор купли-продажи объекта с учетом протокола разногласий не был подписан Комитетом, Предприниматель обратился в суд с настоящим иском.

В целях определения рыночной стоимости приватизируемого предпринимателем помещения судом первой инстанции была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «РМС-Оценка. Оценка недвижимой собственности и инвестиционных проектов» Козину П.А. и Кузнецову Д.Д., согласно заключению которых рыночная стоимость объекта исследования по состоянию на 06.09.2017 составляет 11 000 000 руб.

Возражая против указанного заключения, ГУП ГУИОН и Комитет заявляли ходатайства о проведении повторной экспертизы по делу, поскольку экспертами ООО «РМС-Оценка. Оценка недвижимой собственности и инвестиционных проектов» были использованы не соответствующая действительности информация, а также недостоверные сведения относительно отбираемых для сравнения объектов-аналогов в части их характеристик (площади, местоположения в здании и пр.), что существенным образом сказалось на достоверности полученного итогового результата; также экспертами необоснованно проведена модификация некоторых показателей, использовавшихся в отчете ГУП ГУИОН при исследовании рыночной стоимости спорного объекта, что повлекло ее занижение.

Полагая, что доводы ГУП ГУИОН и Комитета, приведенные в обоснование ходатайства о назначении повторной экспертизы, не нашли своего подтверждения

в материалах дела, а документально обоснованных возражений относительно подготовленного экспертного заключения участвующие в деле лица не представили, суд первой инстанции отказал ответчику и третьему лицу в удовлетворении ходатайства о назначении повторной экспертизы по делу, а экспертное заключение ООО «РМС-Оценка» признал надлежащим доказательством по делу для установления рыночной стоимости объекта по состоянию на дату обращения Предпринимателя, уточненные иски требования Предпринимателя удовлетворил, урегулировав возникшие с Комитетом в ходе заключения договора купли-продажи помещения разногласия путем установления в качестве его выкупной стоимости цены, определенной экспертами.

Апелляционный суд, заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Порядок и условия приватизации государственного и муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства определены Федеральным законом 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-ФЗ).

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, 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 № 135-ФЗ).

Согласно пункту 2 части 8 статьи 4 Закона № 135-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (статья 12 Закона № 135-ФЗ).

Обжалуя в апелляционном порядке решение, Комитет сослался на доводы, изложенные в представленных ранее в суд первой инстанции ГУП ГУИОН замечаниях на экспертное заключение.

Согласно данным замечаниям в положенном в основу обжалуемого судебного акта заключении, составленном экспертами ООО «РМС-Оценка», отсутствует какой-либо анализ рынка купли-продажи или аренды встроенных помещений в Санкт-Петербурге, а содержащийся в нем раздел «Общая ситуация на рынке торговых помещений» не является достаточным для исследования.

Однако, по мнению апелляционного суда, изложенное не нашло своего реального подтверждения в материалах настоящего дела, поскольку помимо указанного раздела упомянутое экспертное заключение содержит разделы «Предложение», «Спрос» и «Основные тенденции рынка», содержание которых практически не отличается от данных, приведенных ГУП ГУИОН в его собственном отчете.

Так, в частности, как в отчете, так в заключении отмечено, что в спорный период уровень вакансий (свободных объектов недвижимости) в связи с наличием спроса на указанном рынке постепенно снижался (согласно отчету: высокий спрос на помещения способствовал сокращению уровня вакансий; согласно заключению: на фоне наличия спроса со стороны ритейлеров и отсутствия нового предложения средний уровень вакансии продолжил снижаться).

В обоих названных документах имеется указание на то, что наибольшим спросом пользуются помещения, площадь которых не превышает 150 кв. м, после чего идут помещения площадью от 150 до 300/350 кв. м, менее всего востребованы помещения площадью от 300/350 до 550 кв. м и свыше 550 кв. м (согласно отчету: совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью до 150 кв. м на рынке аренды и продажи в I квартале 2017 года составила 61%, доля предложения помещений от 151 до 350 кв. м – 28%, предложение помещений средних и больших площадей (от 351 до 550 кв. м и свыше 550 кв. м) составляет около 6% и 4% соответственно; согласно заключению наибольшим спросом среди арендаторов пользовались небольшие помещения общей площадью 50-150 кв. м (около 75%), по-прежнему были востребованы помещения площадью от 151 до 300 кв. м, на долю которых приходится около 15% всех встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды, спрос на аренду встроенных помещений средних и больших площадей по-прежнему невелик и составляет 7% и 3% соответственно).

Помимо этого в отчете и заключении указано, что в течение 2017 года наиболее активно открывались предприятия общественного питания, а также магазины одежды, обуви и аксессуаров. Так, в отчете указано, что на главных и значимых торговых магистралях города, а также пешеходных улицах, лидирующим профилем арендаторов остается общепит; структура общественного питания во II квартале 2017 года сохранила статус одного из главных и устойчивых драйверов на рынке стрит-ритейла и выросла до рекордного уровня; представленные в отчете рисунки (2.2 и 2.3 – л.д. 159, т. 1) с диаграммами демонстрируют, что помимо предприятий общепита наиболее активными профилями являются одежда, обувь и аксессуары.

Что касается доводов жалобы относительно недостоверных характеристик отобранных экспертами объектов-аналогов, приведенных в их заключении, то они также являются несостоятельными, по мнению апелляционного суда, в силу того, что при отборе спорных объектов ими использовалась исключительно размещенная в объявлениях о продаже помещений для открытого доступа информация, а выявленные недостатки в отношении несовпадения площади или местоположения объектов не могут существенным образом повлиять на конечный

результат исследования, так как не выходят за пределы допустимой погрешности. Кроме того, суд апелляционной инстанции считает, что податель жалобы не представил надлежащих доказательств в виде реальных замеров помещений или выписок из единого государственного реестра недвижимости на них, которые бы бесспорно подтверждали изложенное замечание.

Вместе с тем, поскольку один из отобранных экспертами ООО «РМС-Оценка» объектов-аналогов, расположенный в доме № 8 по наб. канала Грибоедова в Санкт-Петербурге, является квартирой, что могло оказать существенное влияние при определении рыночной стоимости исследуемого объекта в сторону ее занижения (цена квартиры, которая может быть переведена в нежилой фонд, несопоставима с ценой нежилого помещения), суд апелляционной инстанции удовлетворил ходатайство подателя жалобы о назначении повторной экспертизы по делу, поручив ее эксперту ООО «Новая оценочная компания» – Онищенко Наталье Ивановне. Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению от 17.07.2020 № 1127 рыночная стоимость объекта по состоянию на 06.09.2017 составляла 9 950 000 руб.

В судебном заседании эксперт Онищенко Н.И. пояснила, что по данным справочника Лейфера внутренняя высота не является ценообразующим фактором при оценке, в связи с чем несостоятельно утверждение ГУП ГУИОН о том, что корректировка на высоту должна быть применена однозначно. Применение указанной корректировки имеет смысл в случае, когда объекты-аналоги сильно разнятся по высоте, при этом часть помещений невозможно использовать под торговое помещение. Относительно применения корректировки на этаж эксперт пояснила, что ей приведены объекты-аналоги на одном уровне, при этом к объектам на первом этаже или в цоколе с заглублением до 0,5 м применен более высокий код (2), а к объектам в подвале или с заглублением более 0,5 метров с более низким кодом (1). Также эксперт пояснила, что с учетом того, что стоимость исследуемого объекта определяется по состоянию на 06.09.2017, выяснить, как именно называется этаж, на котором размещен объект-аналог, на «цокольном этаже» или в «подвале» не представляется возможным. Законодательством не предусмотрена обязанность включения в экспертное заключение опросных листов экспертов, привлекаемых при проведении экспертизы.

Заслушав правовые позиции лиц, участвующих в деле, а также пояснения эксперта, исследовав представленные в материалы дела доказательства, апелляционный суд не нашел правовых оснований для удовлетворения ходатайства Комитета и ГУП ГУИОН о назначении по делу повторной экспертизы.

Поскольку расхождение в определении экспертами ООО «РМС-Оценка» и ООО «Новая оценочная компания» рыночной стоимости спорного объекта находится в пределах допустимой погрешности в размере 10%, цена объекта определена в том же диапазоне цен на объекты недвижимого имущества, ретроспективный характер определяемой экспертами цены (что, в свою очередь снижает количество объектов-аналогов), у апелляционного суда отсутствуют основания полагать, что выкупная стоимость помещения, установленная заключением экспертов ООО «РМС-Оценка», положенным в основу принятого судом первой инстанции решения, является заниженной.

Напротив, исходя из представленных в материалы дела экспертных заключений, с очевидностью следует, что предложенная Комитетом выкупная стоимость спорного объекта является завышенной.

Несогласие участвующих в деле лиц с выводами экспертов не свидетельствует о наличии оснований для определения иной рыночной стоимости спорного объекта.

При таких обстоятельствах апелляционный суд полагает, что суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о необходимости урегулировать возникшие разногласия при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, установив выкупную цену объекта недвижимости в размере 11 000 000 руб.,

Руководствуясь статьями 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2020 по делу № А56-23215/2019 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий
Судьи

М.А. Ракчеева
С.В. Изотова
С.М. Кротов