



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
14 ноября 2016 года

Дело № А56-80855/2015

Резолютивная часть решения объявлена 14 октября 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 14 ноября 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Кротова С.М.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Степановой Л.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Ярило" (адрес: Россия 197198, Санкт-Петербург, Большой пр. П.С. 31, ОГРН: 1027806857990);

ответчик: 1) Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (адрес: Россия 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит. Б);

2) Акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга" (адрес: Россия 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5);

третье лицо: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (адрес: Россия 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д.1-3, подъезд б);

о признании недостоверной величины рыночной стоимости нежилого помещения и обязанности заключить договор купли-продажи помещения,

при участии

- от истца: Овчинников Г.А. по доверенности от 15.09.2016,

- от ответчика: 1) Стасева В.В. по доверенности от 31.08.2016, 2) Гаврилова С.А. по доверенности от 29.12.2015,

- от третьих лиц: Коршунова Н.В., Скуратова Т.А. по доверенности от 11.01.2016,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Ярило" (далее - Общество, истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к акционерному обществу "Фонд имущества Санкт-Петербурга" (далее - Фонд имущества, ответчик 1) и Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет, ответчик 2) об урегулировании разногласий, возникших между Комитетом и Обществом при заключении договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге, путем изложения пункта 2.1 договора в следующей редакции: «Цена продажи объекта составляет 22 430 000 руб.», и обязанности Комитета заключить с Обществом договор купли-продажи указанного помещения

(после уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен ГУП ГУИОН.

Распоряжением заместителя председателя суда от 19.01.2016 дело передано в производство судьи Кротова С.М.

Определением суда от 28.03.2016 удовлетворено ходатайство истца о проведении экспертизы, назначена экспертиза по определению рыночной стоимости объекта недвижимости; проведение экспертизы поручено эксперту Онищенко Наталье Ивановне, работающей в некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки»; производство по делу приостановлено.

В связи с поступлением в суд экспертного заключения № 208/СЭ/2016 от 16.06.2016, определением суда от 22.09.2016 производство по делу возобновлено.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Представители Комитета и ГУП «ГУИОН» возражали относительно удовлетворения заявленных требований, ссылаясь на несоответствие выводов экспертного заключения фактическим обстоятельствам дела и невозможность использования представленного экспертного заключения в качестве доказательства по делу. Ответчики ходатайствовали о проведении повторной экспертизы по делу.

Рассмотрев материалы дела, выслушав позиции сторон, судом установлено следующее.

Между Обществом и Комитетом заключен договор от 21.05.1993 № 15-А-001561 аренды помещения 1-Н,18-Н общей площадью 122,7 кв.м., расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 31, лит. А, кадастровый номер 78:07:0003090:3385) в редакции дополнительных соглашений к договору.

11.06.2015 Общество обратилось в Комитет с заявлением о выкупе указанного помещения в порядке реализации преимущественного права, предоставленного субъектам малого и среднего предпринимательства 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).

Распоряжением Комитета от 24.09.2015 №818-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 31, лит. А, помещение 1-Н, 18-Н» принято решение о приватизации данного нежилого помещения по цене 43 000 000 руб., определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости ГУП «ГУИОН» от 28.08.2015 № 31-8-0119(216)-2015.

06.10.2015 обществом от АО «Фонда имущества Санкт-Петербурга» получен проект договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге, пунктом 2.1 которого установлено, что цена продажи объекта составляет 43 000 000 руб.

Не согласившись с ценой выкупаемого помещения, а также с иными положениями договора, Общество подписало договор с протоколом разногласий и направило указанные документы Комитету и Фонду имущества 15.10.2015.

Поскольку договоры с учетом протокола разногласий не были подписаны, истец обратился в суд с требованием о признании недостоверным отчета о рыночной стоимости объекта, определенной ГУП «ГУИОН», и об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, посредством внесения изменений в договор с

учетом протокола разногласий и определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

В обоснование заявленных требований Общество полагает несоответствующим рынку недвижимости вывод ГУП «ГУИОН» о стоимости помещения 43 000 000 руб.

Комитет в своем отзыве на иск указывает на то, что цена объекта в договоре была указана на основании отчета ГУП «ГУИОН», обязательного для Комитета.

Возражая на доводы истца, ответчики оспаривали вывод о недостоверности отчета ГУП «ГУИОН», ссылаясь на тот факт, что обществом не представлено ни одного доказательства, свидетельствующего о недостоверности отчета, а представленный истцом отчет иного оценщика о рыночной стоимости объекта не является относимым и допустимым доказательством.

Суд считает требования Общества подлежащими удовлетворению ввиду следующего.

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.

Статьей 3 Закона № 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства, отвечающих перечисленным в этой статье условиям, на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого 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».

Закон № 159-ФЗ не предусматривает специальной процедуры, связанной с заключением договора, поэтому в данной ситуации подлежат применению положения главы 28 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В силу абзаца 1 пункта 2 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В срок, установленный частью 4 статьи 4 Закона №159-ФЗ, Общество направило Фонду, действующему на основании договора поручения, протокол разногласий, который был отклонен, что и послужило основанием для обращения в суд с настоящим требованием.

Как указано в абзаце 4 пункта 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления

юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

В обоснование доводов о недостоверности отчета ГУИОН общество ссылается на его несоответствие требованиям пункта 4 Федерального стандарта оценки № 3 в части принципа проверяемости, а также наличия методических ошибок в отчете, существенно повлиявших на итоговый результат оценки в сторону завышения.

По ходатайству сторон определением суда от 28.03.2016 была назначена судебная экспертиза по вопросам:

1) Является ли достоверной величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда – нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 31, литера А, пом. 1-Н, 18-Н, с кадастровым номером 78:07:0003090:3385, общей площадью 122,7 кв.м., в размере 43 000 000 руб., определенная в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.08.2015 №31-8-0119(216)-2015, выполненным Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" в ценах по состоянию на 17.06.2015;

2) В случае если цена является недостоверной, определить величину рыночной стоимости объекта нежилого фонда – нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 31, литера А, пом. 1-Н, 18-Н, с кадастровым номером 78:07:0003090:3385, общей площадью 122,7 кв.м., в ценах по состоянию на 17.06.2015.

Проведение экспертизы было поручено эксперту некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» Онищенко Н.И.

По результатам экспертизы в материалы дела было представлено заключение №208/СЭ/2016 от 16.06.2016, согласно которому 1) величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда – нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 31, лит. А, пом. 1-Н,18-Н, с кадастровым номером 78:07:0003090:3385, общей площадью 122,7 кв.м. в размере 43 000 000 руб., определенная в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.08.2015 № 31-8-0119(216)-2015, выполненным СПб ГУП «ГУИОН» в ценах по состоянию на 17.06.2015 не является достоверной; 2) величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 31, лит. А, пом. 1-Н,18-Н, с кадастровым номером 78:07:0003090:3385, общей площадью 122,7 кв.м., в ценах по состоянию на 17.06.2015 с учетом округления составляет 22 430 000 руб.

ГУП «ГУИОН» оспорил результаты экспертизы, ссылаясь на несоответствие заключению требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также недостоверности, необоснованности и противоречивости заключения эксперт, заявил ходатайство о проведении повторной экспертизы, которое было отклонено судом.

В качестве оснований для признания экспертного заключения недостоверным ГУП «ГУИОН» указывает следующие обстоятельства:

- экспертом необоснованно сделана корректировка «Проходимость»;
- некорректный подбор экспертом объектов-аналогов в связи с большим разбросом стоимостей и тенденциозности, выразившейся в несопоставимости местоположения объекта оценки и аналогов; несущественные ошибки в их корректировке;

По ходатайству участвующих в деле лиц, в порядке статьи 86 АПК РФ, в судебное заседание 14.10.2016 был вызван эксперт Онищенко Н.И. для дачи пояснений и ответов на дополнительные вопросы участвующих в деле лиц.

Рассмотрев доводы сторон о достоверности экспертного заключения, суд полагает необходимым отметить следующее.

По вопросу сопоставимости объектов, выбранных для сравнения со стоимостью выкупаемого объекта, суд полагает представленные экспертом объекты-аналоги более корректно отвечающими критерию сопоставимости по проведенному экспертом подбору коэффициентов местоположения с учетом разницы удаленности от основных транспортных магистралей, и вызванной этим разницы в количестве пешеходного трафика и количественных показателей спроса на объекты коммерческой недвижимости.

Применительно к доводу о включении жилого помещения в выборку объектов-аналогов судом учитывается, что экспертом сделана обстоятельная итоговая выборка из 57 объектов-аналогов при сравнительном подходе и 25 в доходном подходе; критерии отбора объектов, а также основания для применения использованных экспертом методов оценки объекта в экспертном заключении достаточно обоснованы.

Доказательств того, что использование экспертом корректировки «Проходимость» привело к результатам с погрешностью, имеющую существенное значение, ответчиками и ГУП «ГУИОН» не представлено.

Таким образом, суд считает представленное экспертное заключение надлежащим доказательством по делу, которое может быть использовано для установления рыночной стоимости объекта, в связи с чем пункт 2.1 договора следует изложить в следующей редакции: цена продажи объекта составляет 22 430 000 руб.

С учетом изложенного, требования Общества с учетом уточнения подлежат удовлетворению.

Расходы сторон по уплате госпошлины подлежат распределению в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Урегулировать разногласия, возникшие между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Ярило» при заключении договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге, путем изложения пункта 2.1 договора в следующей редакции: «Цена продажи объекта составляет 22 430 000 руб.».

Обязать Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Ярило» договор купли-продажи нежилых помещений 1-Н, 18-Н площадью 122,7 кв.м с кадастровым номером 78:07:0003090:3385, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 31, лит. А.

Взыскать с Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Ярило» 6 000 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Кротов С.М.