



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

18 октября 2017 года

Дело №А56-68887/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 11 октября 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 18 октября 2017 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Жилиевой Е.В.
судей Желтянникова В.И., Тимухиной И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Винниковым А.В.

при участии:

от истца: представитель Миттенберг М.В. (по доверенности от 28.09.2017),
от ответчика: представитель Гаврилова С.А. (по доверенности от 29.12.2016),
от 3-го лица: 1) представитель не явился, уведомлен, 2) представители Мороз Н.Г. (по доверенности от 31.05.2017), Коршунова Н.В. (по доверенности от 09.01.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы
(регистрационный номер 13АП-22473/2017, 13АП-22474/2017) Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга и ГУП "Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимости"

на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
от 10.07.2017 по делу № А56-68887/2016 (судья Васильева Н.В.), принятое

по иску ООО "Премьер"

к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга
3-и лица: 1) АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", 2) ГУП "Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимости"

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-
продажи,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Премьер» (место нахождения:
191024, Санкт-Петербург, Перекупной пер., д. 3, лит. А, ОГРН 1077847535633, ИНН
7842364516) (далее – Общество, Истец) обратилось в Арбитражный суд города

Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (место нахождения: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076) (далее – Комитет, Ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Перекупной, д. 3, лит. А, пом. 7-Н, при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге, приняв п. 2.1. договора в следующей редакции: «Цена продажи объекта составляет 9 000 000 руб., НДС не облагается».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и Санкт-Петербургское Государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (далее - ГУИОН).

Определением суда первой инстанции от 28.12.2016 назначена экспертиза по вопросу: Какова величина рыночной стоимости нежилого помещения, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Перекупной, дом 3, лит.А, пом.7-Н, по состоянию на 17.02.2015, проведение экспертизы поручено ОАО «Региональное управление оценки».

20.03.2017 в Арбитражный суд поступило экспертное заключение ОАО «Региональное управление оценки» №28/12/16-1 от 14.03.2017.

Определением суда от 26.04.2017 по ходатайству Истца по делу назначена повторная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне. 30.05.2017 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заключение эксперта ООО «Новая оценочная компания» № 775 от 29.05.2017.

Решением арбитражного суда от 10.07.2017 урегулирован преддоговорный спор, п. 2.1. договора изложен в следующей редакции: «Цена продажи объекта составляет 9 360 000 руб., НДС не облагается».

Не согласившись с названным решением, Комитет и ГУИОН обратились с апелляционными жалобами, в которых, заняв солидарную позицию по существу спора, просили состоявшийся судебный акт отменить. По мнению подателей жалоб, заключение повторной экспертизы является недостоверным доказательством по делу, в том числе в связи с ненадлежащим исследованием рынка недвижимости,

тенденциозным подбором объектов-аналогов, ошибками при применении доходного подхода. Также ГУИОН полагает ошибочным вывод суда первой инстанции о недостоверности отчета ГУИОН № 31-8-0110(078)К-2016 и экспертного заключения ОАО «Региональное управление оценки» №28/12/16-1 от 14.03.2017, сделанный на основании обстоятельств, установленных в рамках рассмотрения арбитражного дела № А56-36305/2015. Кроме того, ГУИОН указало на процессуальные нарушения при опросе эксперта и отклонении ходатайства о назначении повторной экспертизы.

В судебном заседании апелляционного суда представители Комитета и ГУИОН доводы апелляционных жалоб поддержали, просил решение суда отменить.

Представитель Истца против удовлетворения апелляционных жалоб возражал по основаниям, изложенным в отзывах, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

О времени и месте рассмотрения дела апелляционным судом участвующие в деле лица уведомлены.

Фонд своего представителя в судебное заседание не направил, дело рассматривалось в его отсутствие в соответствии со статьями 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, доводы апелляционных жалоб и отзывов на них, заслушав мнения участвующих в деле лиц, апелляционный суд установил следующее.

Общество является арендатором нежилого помещения 7-Н площадью 69,4 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Перекупной пер., д. 3, лит. А, на основании договора аренды от 10.08.2006 N 20-A062476, заключенного с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга.

17.02.2015 Общество обратилось в Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга с заявлением реализации преимущественного права на выкуп арендуемого помещения на основании Федерального закона от 22.07.2008 N 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".

Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 20.04.2015 N 671-рз "Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу:

Санкт-Петербург, Перекупной пер., д. 3, лит. А, пом. 7-Н" определен способ приватизации спорного помещения в виде продажи его Обществу по преимущественному праву приобретения по цене 11 140 000 руб., определенной в отчете ГУИОН от 06.04.2015 N 31-8-0119 (085)-2015 по состоянию на 17.02.2015.

Вступившим в законную силу решением от 12.03.2016 по делу № А56-36305/2015 признана недостоверной величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества, установленная в отчете ГУИОН от 06.04.2015 N 31-8-0119 (085)-2015 и утвержденная распоряжением Комитета от 20.04.2015 N 671-рз.

14.06.2016 Общество направило в Комитет уведомление о намерении реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого нежилого помещения по цене 9 000 000 руб.

Ссылаясь на уклонение Комитета от урегулирования разногласий при заключении договора купли-продажи, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Проверив законность и обоснованность решения арбитражного суда первой инстанции, апелляционный суд не усматривает оснований для его отмены или изменения в связи со следующим.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Согласно пункту 5 статьи 3 названного Федерального закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены Федеральным законом. Такие особенности установлены 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).

Общество является лицом, обладающим преимущественным правом на приобретение арендованного им помещения в порядке, предусмотренном Законом N 159-ФЗ, и по цене, равной рыночной стоимости этого имущества и определенной независимым оценщиком.

При заключении договора купли-продажи нежилого помещения между сторонами возникли разногласия относительно величины рыночной стоимости объекта.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

При оценке спорного условия договора купли-продажи о цене выкупаемого помещения апелляционный суд исходит из следующего.

Как предусмотрено статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим федеральным законом, 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.

В силу положений пунктов 1, 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" вопрос о достоверности величины стоимости объекта оценки может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения, в том числе дела об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица. В этом случае судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу, оценка которого осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. 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.

Как было указано выше, недостоверность отчета ГУИОН от 06.04.2015 N 31-8-0119 (085)-2015 была установлена вступившим в законную силу решением суда от 12.03.2016 по делу № А56-36305/2015.

Согласно заключению эксперта ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Н.И. № 775 от 29.05.2017 выполнено на основании определения суда по настоящему делу от 26.04.2017 рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 17.02.2015 составляла 9 360 000 руб.

Возражения ГУИОН и Комитета относительно полноты исследования рынка недвижимости не подтверждены какими-либо доказательствами по делу, в связи с чем не принимаются апелляционным судом, в том числе поскольку из вводной части исследования следует, что экспертом учитывался анализ рынка торгово-сервисных помещений, выполненный СПб ГУП «ГУИОН» в отчете от 18.10.2016.

Довод жалобы ГУИОН об использовании экспертом объектов-аналогов, обладающих существенно худшими характеристиками по сравнению с объектом оценки, опровергается последовательностью рассуждений эксперта, обосновавшего в заключении сделанный выбор, и представленными в нем сопоставительными таблицами, в которых экспертом подробно проанализированы характеристики всех подобранных объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам, к числу которых эксперт относит удаленность от станции метро, проходимость, этаж, техническое состояние, площадь, расстояние до Невского проспекта.

Научная обоснованность примененной экспертом методологии ГУИОН убедительными доводами не опровергнута.

По мнению апелляционного суда, приведенные ГУИОН и Комитетом доводы носят формальный характер и не подтверждены допустимыми доказательствами, в связи с чем не представляются убедительными. Учитывая изложенное, апелляционный суд не усматривает предусмотренных статьей 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для назначения по делу повторной экспертизы.

Отчет ГУИОН № 31-8-0110(078)К-2016, составленный 18.10.2016, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки составляет 11 090 000 руб., а также экспертное заключение №28/12/16-1 от 14.03.2017, составленное ОАО

«Региональное управление оценки», согласно которому рыночная стоимость объекта оценки составляет 11 500 000 руб., правомерно не приняты судом первой инстанции в качестве доказательств, опровергающих результат судебной экспертизы, в том числе поскольку достоверность оценки объекта в размере 11 140 000 руб. была опровергнута как несоответствующая сложившемуся рынку объекта оценки в рамках арбитражного дела № А56-36305/2015. То обстоятельство, что названные исследования предметом оценки суда в рамках указанного арбитражного дела не явились, не свидетельствуют о необоснованности вывода суда, сделанного в отношении достоверности величины рыночной стоимости объекта, исходя из тенденций рыночной ситуации, имевшей место в спорный период.

Таким образом, заключение эксперта № 775 от 29.05.2017 отвечает критериям достоверности и объективности, содержит обоснованные выводы, выполнено в соответствии с требованиями нормативных документов, регулирующих судебно-экспертную и оценочную деятельность, а также сопоставимо по величине рыночной стоимости объекта с заключением эксперта Кузнецова Д.Д. от 21.12.2015 №476/СЭ/2015 (арбитражное дело № А56-36305/2015), согласно которому величина рыночной стоимости объекта по состоянию на 17.02.2015 составляет 9 000 000 руб.

Исходя из требований Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, цена выкупа помещения обоснованно определена судом на основании заключения эксперта ООО «Новая оценочная компания» № 775 от 29.05.2017 в размере 9 360 000 руб.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену судебного акта, апелляционным судом не установлено.

Таким образом, доводы апелляционных жалоб не содержат фактов, которые не были бы проверены и оценены судом первой инстанции при рассмотрении дела, имели бы юридическое значение и влияли на законность и обоснованность судебного акта. Судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства и исследованы доказательства, представленные сторонами по делу, правильно применены подлежащие применению нормы материального права, обстоятельства, установленные статьей 270 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации в качестве оснований для отмены либо изменения судебного акта, апелляционным судом не установлены.

При таких обстоятельствах решение арбитражного суда первой инстанции является законным и обоснованным, апелляционные жалобы следует оставить без удовлетворения.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.07.2017 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

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

Председательствующий
Судьи

Е.В. Жилиева

В.И. Желтянников

И.А. Тимухина