



ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

№ 18АП-4579/2015

г. Челябинск
25 мая 2015 года

Дело № А07-283/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 18 мая 2015 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 25 мая 2015 года.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Соколовой И.Ю.,
судей Богдановской Г.Н., Карпачевой М.И.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Конновой Н.А., рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» на решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.03.2015 по делу № А07-283/2014 (судья Воронкова Е.Г.).

В заседании приняли участие представители общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» - Гибадуллин Рафаэль Шамилович (доверенность от 02.03.2015), Пильнов Геннадий Иванович (доверенность от 02.03.2015).

Общество с ограниченной ответственностью «Меридиан» (далее – ООО «Меридиан», истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к Администрации городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (далее – Администрация, ответчик) об урегулировании разногласий по договору купли-продажи от 01.12.2013 № /2013 нежилого помещения № 1 по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Дзержинского, д. 1, общей площадью 94,3 кв.м. и изложении пунктов договора в редакции покупателя:

пункт 2.1.1 - «Общая площадь выкупаемого имущества составляет - 94,3 кв.метров»;

пункт 2.1.2 - «Рыночная стоимость имущества 1253000 (один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей, НДС нет. Стоимость неотделимых улучшений вместе со стоимостью пристроя составляют 824000 (восемьсот двадцать четыре тысячи) рублей. Без НДС;

пункт 3.1 - «Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества и пристроя засчитываются в счет приобретаемого арендуемого имущества в размере 824000 (восемьсот двадцать четыре тысячи) руб., без налога на

добавленную стоимость (далее НДС). Соответственно выкупная стоимость объекта составляет 429000(четыреста двадцать девять тысяч) руб. НДС нет.»;

пункт 3.3 «Оплата имущества осуществляется в рассрочку на 84 (восемьдесят четыре) месяца со дня заключения настоящего Договора платежами, равными 1/84 (одной восемьдесят четвертой) части цены имущества (далее по тексту).»;

пункт 4.1.5 исключить за необоснованностью.

Кроме того, истец ходатайствовал о взыскании в его пользу расходов по изготовлению отчета об оценке от 15.03.2014 № 04/14-Н в размере 10 000 руб., а также уплаченных по платежному поручению № 342 от 29.09.2014 денежных средств в размере 40 000 руб. по проведению экспертизы обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональная лаборатория судебной экспертизы», 30 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя.

Истец также просил взыскать с закрытого акционерного общества «Эксперт - оценка» уплаченные по платежному поручению от 11.04.2014 № 135 денежные средства в размере 10 000 руб. в связи с неисполнением определения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.04.2014.

Определением суда первой инстанции к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена индивидуальный предприниматель Рядинская Т.Г. (далее – ИП Рядинская Т.Г., третье лицо).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.03.2015 (резолютивная часть объявлена 30.01.2015 – т. 7 л.д. 46-49, 57-74, с учетом определения об исправлении опечаток от 03.03.2015 – т. 7 л.д. 75-82) заявленные требования удовлетворены частично.

Пункт 2.1.1 договора № /2013 от 01.12.2013 принят в редакции, изложенной в договоре с указанием в графе «Общая площадь» площади объекта 94,3 кв.м., а именно:

«Передаваемое покупателю имущество имеет в соответствии с техническим паспортом инв. № 271, составленном по состоянию на 30.11.2009 г., следующие характеристики:

адрес: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Дзержинского, д. 1, помещение № 1 (часть цокольного этажа 5-ти этажного жилого дома);

общая площадь – 94, 3 кв.м.;

литера – Аа;

этажность – 5/цок;

год постройки – 1970;

материал стен – кирпичные;

коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление от ТЭЦ, электроснабжение;

инвентаризационная стоимость передаваемого имущества составляет 78 884 (семьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля».

В удовлетворении исковых требований о принятии пунктов 2.1.2 и 3.1 в редакции истца отказано.

Пункт 2.1.2 договора № /2013 от 01.12.2013 принят в редакции,

изложенной в договоре, а именно:

«Рыночная стоимость имущества в соответствии с отчетом об оценке, выполненным независимым оценщиком Рядинской Т.Г. от 14.11.2013 № 107/13-Н составляет 1 819 000 (один миллион восемьсот девятнадцать тысяч) рублей, НДС нет.»

Пункт 3.1 договора № /2013 от 01.12.2013 принят в редакции, изложенной в договоре, а именно:

«Цена имущества по настоящему договору составляет 1 819 000 (один миллион восемьсот девятнадцать тысяч) рублей, НДС нет.»

Пункт 4.1.5 исключен.

С указанным решением не согласился истец (далее также – податель апелляционной жалобы, апеллянт), обжаловав его в апелляционном порядке. В апелляционной жалобе ООО «Меридиан» просит решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт (л.д. 118-136 т. 7).

Податель апелляционной жалобы ссылается на допущенные арбитражным судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права, которые сводятся к следующему:

Возражая в отношении принятой судом редакции пункта 2.1.1 договора, апеллянт полагает, что судом не приняты во внимание количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта. В частности, спорные помещения, введенные в эксплуатацию с разрывом с 33 года, не разделены по принципу различных технических и качественных характеристик – лит. «А» площадь основная – 80 кв.м., лит «а» площадь вспомогательная – 14,3 кв.м. Между тем, некорректное описание привело к неверному определению рыночной стоимости выкупаемого имущества.

По мнению апеллянта, судом не исследованы вопросы правильности расчета и определения рыночной стоимости объекта оценки, необоснованно принята заведомо недостоверная рыночная стоимость. В нарушение законодательства по оценочной деятельности при определении рыночной стоимости нежилого помещения оценщиком Рядинской Т.Г. некорректно произведен подбор объектов-аналогов, которые имеют недопустимый разброс цен на 36 %. Оценщиком не выделялись в отдельные расчеты и не учитывалась разница в стоимости помещения лит. «А» - основное помещение и лит. «а» склад-пристрой (без коммуникаций, отделки, крытый металлопрофилем). Кроме того, в стоимости аналогов не выделен налог на добавленную стоимость, не оценена необходимость применения доходного подхода, отсутствуют ссылки на источник информации, использованной оценщиком.

Ввиду допущенных нарушений определенная оценщиком рыночная стоимость спорного нежилого помещения 1 819 000 руб. не могла быть признана судом первой инстанции обоснованной. Вместе с тем, суд не принял во внимание результаты судебной экспертизы проведенной по настоящему делу обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональная лаборатория судебной экспертизы», определившей стоимость нежилого помещения с включением стоимости пристроя и налога на добавленную стоимость в размере 1 479 000 руб.

Податель апелляционной жалобы также считает, что выкупная стоимость помещения должна была быть снижена на величину стоимости возведенного покупателем пристроя, за счет которого была увеличена площадь арендуемого помещения, а также неотделимых улучшений имущества, включая ремонт пожарной сигнализации, на общую сумму 972 505 руб. (в том числе НДС). В силу прямого указания закона, стоимость таких улучшений подлежит зачету и не должна включаться в стоимость отчуждаемого имущества, независимо от условий договора аренды. Продавец не произвел возмещение расходов покупателя на строительство помещения, а также не зачел средства, потраченные покупателем в счет арендной платы. Напротив, ответчик зарегистрировал право муниципальной собственности и за счет увеличенной площади увеличил ставку арендных платежей, согласовав возведение пристроя конклюдентными действиями.

Оспаривая выводы суда первой инстанции о том, что монтаж пожарной сигнализации не относится к капитальным затратам, апеллянт ссылается на выполнение работ во исполнение требований пожарной безопасности. Также неверным считает выводы об осуществлении текущего ремонта путем смены линолеумного покрытия и стеновых панелей, поскольку обществом «Меридиан» также произведены работы по замене дощатого покрытия пола с применением негорючих материалов.

Обосновывая право общества «Меридиан» на зачет неотделимых улучшений, выполненных в 1999-2013 г.г., ссылается на аренду магазина находящими в родственных отношениях ИП Пильновым Г.И. (директор магазина), главным бухгалтером и учредителем Барановой Е.Г. (дочерью Пильнова Г.И.)

Доводы апеллянта о нарушении норм процессуального права мотивированы тем, что резолютивная часть оспариваемого решения не соответствует электронной версии, опубликованной в сети Интернет. Судом необоснованно затягивались сроки судебного разбирательства, не контролировалось выполнение сроков изготовления экспертного заключения, нарушены сроки изготовления решения, оглашенные в судебном заседании. В нарушение принципа состязательности к материалам дела приобщены документы, полученные ответчиком по факсимильной связи и запрошенные им по телефону во время судебного заседания; неполно исследованы доказательства по делу. Протокол судебного заседания не содержит сведений об удалении суда в совещательную комнату для принятия решения.

Ответчиком представлен отзыв на апелляционную жалобу, в котором он просил оставить решение суда первой инстанции без изменения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом; в судебное заседание, исключая представителей истца, не явились.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено судом апелляционной инстанции в их отсутствие.

В судебном заседании представители истца поддержали доводы

апелляционной жалобы.

Законность и обоснованность судебного акта проверяются арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, в собственности муниципального образования городской округ Кумертау Республики Башкортостан находится нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже многоквартирного жилого дома по адресу; г. Кумертау, ул. Дзержинского, д. 1 (свидетельство о государственной регистрации на л.д. 124 т.4). В соответствии с кадастровым паспортом от 20.01.2010 его площадь составляет 94,3 кв.м. (л.д. 65 т. 3).

На основании договора аренды № 128 от 14.11.2011, заключенного с Администрацией городского округа Кумертау Республики Башкортостан (далее Администрация г. Кумертау) указанное помещение было предоставлено в аренду ООО «Меридиан» сроком до 01.07.2015 (л.д. 3436, т.7). Аналогичные договоры аренды (за исключение показателя площади нежилого помещения, измененной на основании постановления Администрации г. Кумертау № 894 от 07.06.2010, л.д. 25 т.7) заключались с обществом начиная с 2006 года (л.д.2-33 т. 7), а также в 1999 году (л.д. 17-19 т. 1).

На основании обращений ООО «Меридиан» о приобретении арендуемого нежилого помещения в собственность, в соответствии с 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 от 22.07.2008 № 159-ФЗ), органом местного самоуправления принято решение о приватизации арендуемого помещения.

28 ноября 2013 года в адрес ООО «Меридиан» были направлены для рассмотрения и подписания проекты договора купли-продажи от 01.12.2013 года (с условием о рассрочке оплаты на 3 года и без рассрочки) арендуемого муниципального имущества - нежилого помещения № 1 (часть цокольного этажа 5-ти этажного жилого дома), общей площадью 94,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Кумертау, ул. Дзержинского, д. 1 (л.д. 39 т. 7, 11-14 т. 1). Обществу было предложено в 30-дневный срок рассмотреть, подписать и вернуть все экземпляры договоров.

В соответствии с пунктами 2.1.2 и 3.1 договора отчуждение имущества производится по цене 1 819 000 рублей, определенной на основании отчета об оценке, выполненного независимым оценщиком Рядинской Т.Г. от 14.11.2013 N 107/13-Н (л.д. 42-140 т. 4).

Письмом от 24.12.2013 года общество направило в Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений г. Кумертау Республики Башкортостан протокол разногласий к договору от 01.12.2013 N /2013 (л.д. 21-22 т. 1).

Из содержания протокола разногласий следует, что общество предложило уточнить общую площадь отчуждаемого нежилого помещения, указав ее

значение 94,3 кв.м, а также рыночную стоимость объекта, уменьшив ее на стоимость капитального ремонта до размера задолженности в пользу покупателя 423 800 руб.

Письмом N 37/69 от 20.01.2013 Администрация г. Кумертау отклонила предложенный протокол разногласий к договору купли-продажи недвижимого имущества (л.д. 43 т. 2). В названном письме Администрация г. Кумертау сослалась на осуществление ремонта нежилого помещения в период действия договора аренды от 21.12.1999, осуществление строительства капитального пристроя при наличии разрешения на возведение некапитального объекта (т.е. без получения письменного согласия арендодателя) и невозможность изменения цены, определенной независимым оценщиком.

Недостижение сторонами договора соглашения по условиям договора явилось основанием для обращения истца в суд с соответствующими требованиями.

При рассмотрении заявленных требований суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости указания в договоре площади объекта, как существенной характеристики объекта недвижимого имущества. Условие о рыночной стоимости имущества принято в редакции проекта договора, с учетом доказанности непрерывного владения подлежащим выкупу нежилым помещением начиная с 15.12.2006 при осуществлении ремонтных работ в период с 1999 по 2013 г.г. Также судом учтено отсутствие доказательств согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендуемого имущества и отнесение работ, выполненных после 15.12.2006 (ремонта пожарной сигнализации и торгового зала), к текущему ремонту. Оснований для исключения налога на добавленную стоимость из определенной независимым оценщиком цены объекта не установлено, ввиду ее определения в сумме 1 819 000 без налога.

Оценив совокупность имеющихся в деле доказательств, на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия пришла к выводу об отсутствии оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Названным законом предусмотрено, что субъекты малого предпринимательства, соответствующие требованиям статьи 3 названного Закона, имеют преимущественное право на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, в силу чего у публичного образования имеется корреспондирующая обязанность заключить данный договор.

Согласно части 3 статьи 9 Законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ при получении заявления субъекта малого и среднего предпринимательства о

намерении реализовать преимущественное право на приватизацию уполномоченные органы обязаны: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Наличие у истца преимущественного права на выкуп спорного нежилого помещения подтверждено материалами дела и не оспаривается участвующими в деле лицами.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (статья 555 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации 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.

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

Положениями абзаца 1 статьи 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусмотрена возможность возмездного отчуждения имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

Согласно статье 12 Федерального закона от 28.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), итоговая величина рыночной 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.

Статьей 13 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Содержание направленного в суд искового заявления ООО «Меридиан», протокола разногласий к договору купли-продажи и пояснительных расчетов к нему (л.д. 21-25 т. 1) позволяют сделать вывод о том, что обществом не было заявлено требований о недостоверности отчета об оценке, так как разногласия сторон касались зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества. Ходатайство истца о назначении судебной экспертизы, впоследствии порученной экспертам ООО «Межрегиональная лаборатория судебной экспертизы» определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 29.09.2014 (л.д. 143,152-156 т. 5) также было связано с определением стоимости нежилого помещения с учетом разницы в стоимости пристроенного помещения и рыночной стоимости неотделимых улучшений.

По этой причине проверка достоверности отчета оценщика, наличие в отчете об оценке нарушений Федеральных стандартов оценки и Федерального закона от 28.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, в том числе путем назначения экспертизы, (статьи 82-87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), судом первой инстанции не осуществлялась.

При таких обстоятельствах, наличие в экспертном заключении ООО «Межрегиональная лаборатория судебной экспертизы» вывода о размере рыночной стоимости нежилого помещения 1 479 000 руб. (л.д. 37 т. 6) само по себе не опровергает достоверность оценки объекта, определенной отчете, выполненном независимым оценщиком Рядинской Т.Г.

Указанное исключает обоснованность доводов апелланта о приоритетном значении показателей стоимости нежилого помещения, определенных в экспертном заключении ООО «Межрегиональная лаборатория судебной экспертизы».

При оценке выполненного независимым оценщиком Рядинской Т.Г. отчета в качестве доказательства по делу по правилам главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебной коллегией не установлено оснований для его критической оценки применительно к нормам и стандартам, установленным Законом об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральным стандартом оценки

«Цель оценки и вид стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3).

Статьей 11 Закона «Об оценочной деятельности» определены общие требования к содержанию отчета об оценке. Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта, отраженных в отчете.

Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» установлено, что в отчете об оценке должны содержаться результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, в том числе описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов, описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки, обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В силу пункта 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Из заключения эксперта усматривается обоснование отказа от применения затратного подхода при оценке стоимости нежилого помещения (л.д.98, т.4). В целях определения рыночной стоимости нежилого помещения экспертом применен сравнительный и доходный подход. По этой причине довод апелланта о необходимости оценки применения доходного подхода не основан на материалах дела.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 14 ФСО № 1).

Согласно пункту 18 ФСО № 1, оценщик обязан собрать и проанализировать информацию, соответствующую требованиям достаточности и достоверности и необходимую для проведения оценки. В отчете оценщик должен описать объект оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, зафиксировать эти характеристики.

В соответствии с пунктом 19 названного стандарта, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использованные в заключении эксперта объекты-аналоги – нежилые помещения (л.д. 101 т.4) имеют сходное с исследуемым назначение – торговое, торгово-офисное, расположены в границах одного и того же населенного пункта, сопоставимы по площади, в силу чего соответствуют требованиям пункта 14 ФСО № 1.

При определении рыночной стоимости земельных участков эксперт применил и обосновал корректировку рыночной стоимости объектов-аналогов, в том числе относительно расположения, условий продажи и текущего состояния (л.д. 102 т. 4).

Утверждение о недопустимости выбора аналогов, которые имеют недопустимый разброс цен (на 36 %) подлежит отклонению, поскольку выбор аналогов с заведомо высокой рыночной стоимостью не подтвержден. Отсутствие выделения налога на добавленную стоимость в стоимости объектов аналогов, с учетом исключения налога из окончательного значения, к неправильному определению результатов оценки не привело.

Утверждение апелланта об отсутствии ссылки на источник информации противоречит прилагаемым к отчету материалам (л.д. 127-140 т. 4).

Доводы апелланта о необходимости выделения в отдельные расчеты основного и вспомогательного помещения (лит А и а), имеющих различные технические и качественные характеристики и различный срок эксплуатации не могут служить основанием для признания отчета независимого оценщика недостоверным.

Исследованные независимым оценщиком кадастровый паспорт и свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности на исследуемое нежилое помещение (л.д. 124,125 т.4), в совокупности с его натурным исследованием (фото на л.д. 135 т.4), позволяют сделать вывод об исследовании нежилого помещения с учетом всех его технических характеристик.

Возражения ООО «Меридиан» в отношении принятой судом редакции пункта 2.1.1 ввиду того, что судом не приняты во внимание количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта противоречат данным кадастрового учета нежилого помещения площадью 94,3 кв.м в качестве единого объекта недвижимого имущества. При этом, вопросы описания нежилого помещения с вопросом его оценки не связаны.

Основания, указанные заявителем в апелляционной жалобе, по существу означают несогласие стороны спора с итоговой величиной рыночной стоимости

объекта оценки, что не влечет вывода о ее неправильном определении и, само по себе, не вызывает сомнений в обоснованности отчета независимого оценщика.

При оценке доводов ООО «Меридиан» о необходимости снижения выкупной стоимости нежилого помещения на стоимость выполненных неотделимых улучшений, судебная коллегия пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 623 Гражданского кодекса Российской Федерации после прекращения договора аренды, арендатор имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, которые он произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя.

В соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя.

При этом, в случае отчуждения недвижимого имущества в порядке названного закона, стоимость неотделимых улучшений не должна включаться в стоимость отчуждаемого имущества независимо от условий договора аренды, поскольку данные отношения регулируются специально установленной императивной нормой - пунктом 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159, направленной на оказание целенаправленной государственной поддержки предприятиям малого и среднего бизнеса.

С учетом изложенного, решение вопроса о зачете стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в оплату приобретаемого арендуемого имущества находится в зависимости от наличия согласия собственника на проведение реконструкции арендуемого помещения, доказанности осуществления неотделимых улучшений, выполнения неотделимых улучшений за счет собственных средств и действительной стоимости неотделимых улучшений.

Судом первой инстанции установлено, что общество считает необходимым принять к зачету неотделимые улучшения, проведенные обществом в 1999-2013 годах:

ремонт в помещении магазина в 1999 году согласно сметам на сумму 283 802 руб., по заключению эксперта на 510 078 руб.;

ремонт водоснабжения и канализации в 1999 году по сметам на сумму 46065 руб.;

ремонт электроснабжения в 1999 году по сметам на сумму 109937 руб.;

строительство пристроя (склада тары) в 2003 году по сметам на сумму 184719 руб., по заключению эксперта на сумму 108000;

реконструкция фасада с вывеской в 2003 году по сметам на сумму 267 802 руб., по заключению эксперта на сумму 152102 руб.;

монтаж охранно-пожарной сигнализации в 2013 году по сметам на сумму 11013 руб., по заключению эксперта на сумму 13242 руб.;

ремонт торгового зала в 2013 году по сметам на сумму 97270 руб., по заключению эксперта на сумму 97270 руб.

Названные значения установлены заключением экспертизы

Межрегиональной лаборатории судебной экспертизы № 117/04 от 28.11.2014 (л.д. 38 т. 6).

В подтверждение стоимости произведенных неотделимых улучшений истцом представлены сметная документация затрат по ремонту арендуемого объекта, договоры подряда, формы КС-2, КС-3 (л.д. 7-18 т. 3).

Отклоняя доводы истца в этой части, суд первой инстанции установил, что в период непрерывного владения истцом нежилым помещением на основании договора аренды № 179 от 08.12.2006 года и позднее указанной даты, с наличием которых связано право выкупа нежилого помещения, обществом были осуществлены только ремонт пожарной сигнализации и капитальный ремонт торгового зала.

Поскольку ранее заключенный с ООО «Меридиан» договор аренды № 841 от 21.04.2005 был расторгнут по соглашению сторон с 15 апреля 2005 года (л.д. 58 т. 2), основанные на нем права и обязанности сторон (включая право возмещения стоимости неотделимых улучшений) прекращены (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации). Вопросы зачета стоимости неотделимых улучшений при прекращении договора решены не были. Дальнейшее использование того же нежилого помещения до 15.12.2006 осуществлялось ИП Пильновым Г.И. на основании договора аренды № 52 от 06.06.2006 (л.д. 116-120 т. 2).

Поскольку применение части 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ связано с существованием арендных отношений дающих право на выкуп объекта, выводы суда первой инстанции о невозможности зачета стоимости неотделимых улучшений произведенных в период действия иного договора аренды, прекращение которого повлекло перерыв владения выкупаемым имуществом, является правильным.

Ссылки подателя апелляционной жалобы о фактическом владении нежилым помещением родственной группой лиц не могут быть приняты, поскольку ООО «Меридиан» и предприниматель Пильнов Г.И. являются самостоятельными субъектами предпринимательской деятельности, не имеющими преемства прав и общих обязанностей.

При таких обстоятельствах, вопросы согласования органом местного самоуправления (путем конклюдентных действий по государственной регистрации права муниципальной собственности) осуществления неотделимых улучшений путем возведения капитального пристроя, изначально согласованного в качестве временного объекта Постановлением Администрации города Кумертау № 1370 от 11.08.2003 (л.д. 87 т. 1), не имеют определяющего значения для разрешения спора.

Вместе с тем, при заявлении таких доводов апеллянтом не учтены основания возникновения права собственности городского округа город Кумертау на выкупаемое обществом нежилое помещение. Как видно из свидетельства о государственной регистрации, такие основания связаны передачей объекта из муниципальной собственности муниципального образования Машиностроитель 30.12.2005, а не осуществлением государственной регистрации права на объект, созданный в результате

реконструкции.

При таких обстоятельствах, оснований считать строительство капитального пристроя произведенным с согласия Администрации городского округа город Кумертау, не имеется.

Исходя из положений статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации зачету подлежит не стоимость всех ремонтных работ, а стоимость тех улучшений, которые повлекли улучшение состояния принадлежащего ответчику имущества за счет того, что истец произвел ремонтные работы.

Таким образом, предметом возмещения является разница между стоимостью объектов до и после реконструкции и капитального ремонта.

В силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Между тем, истцом не представлено сведений об изменении действительной рыночной стоимости арендуемого объекта за счет выполненных работ по ремонту нежилого помещения.

Представленные истцом сведения о размере затрат, связанных с проведением ремонта, не являются сведениями о действительной стоимости неотделимых улучшений, подлежащих зачету в счет стоимости выкупаемого объекта, в соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Определенная в заключении экспертизы Межрегиональной лаборатории судебной экспертизы № 117/04 от 28.11.2014 рыночная стоимость неотделимых улучшений в сумме 7767 235 руб. 15 коп., а также рыночная стоимость пристроя в размере 108 000 руб. сама по себе, в отсутствие сведений о стоимости нежилого помещения до осуществления работ, которые истец полагает неотделимыми улучшениями, не дает представления об изменении рыночной стоимости нежилого помещения за счет выполненных работ.

Анализируя перечень и виды осуществленных обществом работ, суд первой инстанции обоснованно отнес работы по ремонту магазина к текущему ремонту, который предупреждает преждевременный износ объекта аренды. Из локального сметного расчета (л.д. 8-14 т.3) усматривается осуществление работ по устройству полов путем устройства основания из фанеры и настила линолеума, выравнивания и окраски стен, которые обусловлены эксплуатацией объекта и необходимой заменой покрытий.

Ремонт пожарной сигнализации также не связан с улучшением нежилого помещения, изменяющим его рыночную стоимость. Из предписания по устранению нарушений требований пожарной безопасности от 05.10.2012 (л.д. 15 т. 3) усматривается, что ее замена связана с использованием не промаркированного приемно-контрольного прибора автоматической установки пожарной сигнализации. Указанное свидетельствует об оборудовании нежилого помещения пожарной сигнализацией. При таких обстоятельствах действия истца по ее замене новой (в соответствии с локальным расчетом и актом приемки в эксплуатацию л.д. 17-23 т.3), не могут быть признаны

направленными на изменение качества нежилых помещений. Кроме того, они не были предварительно согласованы с арендодателем.

Судом первой инстанции правильно учтено, что предметом экспертизы Межрегиональной лаборатории судебной экспертизы не являлись вопросы о том, являются ли перечисленные виды работ неотделимыми улучшениями. Определение экспертом их стоимости не является основанием к признанию перечисленных работ неотделимыми улучшениями. Вопросы такой квалификации являются правовыми. Названное, в частности подтверждается включением в расчет улучшений стоимости расходов по изготовлению вывески на магазин «777» (л.д. 30 т.6), явно не влияющей на качество нежилого помещения и служащей для обозначения деятельности ООО «Меридиан».

При вышеназванных обстоятельствах у суда первой инстанции не имелось оснований для удовлетворения заявленных истцом требований.

Доводы апелланта о нарушении норм процессуального права также отклоняются судом апелляционной инстанции.

Утверждение апелланта о несоответствии резолютивной части решения арбитражного суда на бумажном носителе электронной версии, опубликованной в сети Интернет, опровергается обзором текста обжалуемого судебного акта, размещенного в общедоступной системе «Картотека арбитражных дел» в сети Интернет.

Изготовление полного текста решения арбитражного суда с нарушением установленного частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срока не является основанием для отмены решения суда, поскольку указанное нарушение не привело к принятию неправильного по существу судебного акта.

Судебная коллегия также не может признать обоснованным довод апелланта о нарушении принципа состязательности в связи с приобщением к материалам дела документов, полученных ответчиком по факсимильной связи и запрошенных по телефону во время судебного заседания. Изложенные обстоятельства не препятствовали истцу реализовать предусмотренные частью 1 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации права на ознакомление с материалами дела, представление доказательств и своих доводов по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам.

В соответствии со статьей 166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации после исследования доказательств по делу и судебных прений председательствующий в судебном заседании объявляет рассмотрение дела по существу законченным и арбитражный суд удаляется для принятия решения, о чем объявляется присутствующим в зале судебного заседания. В силу частей 3, 4 статьи 167 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение принимается судьями, участвующими в судебном заседании, в условиях, обеспечивающих тайну совещания судей.

Процессуальное законодательство не предусматривает обязательного удаления судей в совещательную комнату для вынесения судебного акта по делу. Тайна совещания судей при принятии судебного акта будет соблюдена,

если он принимался в кабинете судьи или в зале судебного заседания в отсутствие иных участников процесса.

Из протокола судебного заседания от 30.01.2015 следует, что после судебных прений и исследования материалов дела, председательствующим объявлено об окончании рассмотрения дела по существу, после чего суд остался в зале судебного заседания на совещание для принятия решения в отсутствие представителей сторон и секретаря судебного заседания (т. 7 л.д. 44-45). Указанное подтверждено пояснениями представителей истца в заседании суда апелляционной инстанции.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом апелляционной инстанции не установлено.

При указанных обстоятельствах апелляционная инстанция не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

Судебные расходы распределяются между лицами, участвующими в деле, в соответствии с правилами, установленными статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в связи с оставлением апелляционной жалобы без удовлетворения относятся на её подателя.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.03.2015 по делу № А07-283/2014 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

И.Ю. Соколова

Судьи

Г.Н. Богдановская

М.И. Карпачева