

Постановление от 27 августа 2013 г. по делу № А32-4300/2012

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Газетный пер., 476 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27

E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда апелляционной инстанции

по проверке законности и обоснованности решений (определений)

арбитражных судов, не вступивших в законную силу

дело № А32-4300/2012

город Ростов-на-Дону

27 августа 2013 года

15АП-6375/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 21 августа 2013 года.

Полный текст постановления изготовлен 27 августа 2013 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Тимченко О.Х.

судей Александрова В.А., Ильиной М.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Тарановой Д.П.,

при участии:

от истца: представитель Кочанова А.В. (доверенность от 21.07.2013, удостоверение от 05.05.2011 № 1247); Уйхели Ю.В. (доверенность от 26.03.2013, паспорт);

от ответчика: директор Горбунов В.В. - паспорт, приказ.

от третьих лиц: не явились, извещены надлежаще

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с

ограниченной ответственностью «Южный региональный Центр Оценки – ВЕАКОН»,

на решение Арбитражного суда Краснодарского края

от 25 марта 2013 г. по делу № А32-4300/2012

по иску Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горнолыжного курорта («ГК Олимпстрой»)

к ответчику обществу с ограниченной ответственностью «Южный региональный Центр Оценки – ВЕАКОН»,

при участии третьих лиц: открытого акционерного общества «АльфаСтрахование», Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года, экспертов: Титова Марка Михайловича, Темченко Инну Евгеньевну

о взыскании убытков,

принятое судьей Егоровым А.Е.

УСТАНОВИЛ:

«Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта» («ГК Олимпстрой») обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (далее – общество) о взыскании убытков в размере 46208 руб.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25 марта 2013 г. исковые требования удовлетворены. Суд пришел к выводу, что при оценке убытков, подлежащих выплате Кравчуку Д.Т., в связи изъятием земельного участка, экспертная организация неверно оценила объект, посчитав его электрифицированным. Однако фактически земельный участок не был оснащен электричеством.

ООО «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН», не согласившись с решением суда, обратилось в суд с апелляционной жалобой, указав следующие доводы:

-суд неверно истолковал Закон об оценочной деятельности № 135-ФЗ, ответственным за результаты оценки является оценщик, в данном случае- Темченко Инна Евгеньевна;

-суд не применил нормы статей 10, 404, 1083 ГК РФ, поскольку взысканные в пользу ГК «Олимпстрой» убытки возникли исключительно в результате бездействия самого истца;

-истцом не представлены надлежащие доказательства, не исследован вопрос о наличии либо отсутствии на земельном участке линий электропередач. Заявитель жалобы просит решение отменить, в иске отказать.

Определением суда у ОАО «Кубаньэнерго», филиал Сочинские электрические сети были истребованы следующие документы: договор № 2655 от октября 2010 года; техническая документация об электрификации ул. Хадыженской Адлерского района города Сочи (ТОС «Южный»).

Определением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2013г. к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, привлечены эксперты: Титов Марк Михайлович, Темченко Инна Евгеньевна.

В отзыве на апелляционную жалобу Темченко И.Е. просила отменить решение суда Краснодарского края от 23.03.2013 и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме. Третье лицо поддержало доводы, изложенные ООО «Южный Региональный Центр Оценки- ВЕАКОН» в апелляционной жалобе. Кроме того, третье лицо просило суд рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие его представителя.

Титов М.М. также представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором поддержал доводы апеллянта в полном объеме. чы

В судебном заседании 14.08.2013г. объявлен перерыв до 21 августа 2013 года до 12 часов 45 минут. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда.

Представитель истца возражала против удовлетворения апелляционной жалобы.

На вопрос суда, почему не были приняты меры для уменьшения рыночной стоимости земельного участка в суде общей юрисдикции, представитель истца пояснил, что это привело бы к затягиванию процесса.

Представитель ответчика пояснил, что у суда первой инстанции не было оснований для взыскания убытков, а истцовая сторона злоупотребляла правом.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года обратился в Адлеровский районный суд города Сочи об изъятии земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:0402049:502 площадью 608 кв. м расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул. Хадыженская, участок № 13, принадлежащий на праве собственности Кравчуку Леониду Титовичу, для федеральных нужд путем выкупа, и так же просил установить стоимость земельного участка подлежащего возмещению в связи с его

изъятием в размере 5757088руб.

В обоснование заявленных требований об определении компенсационной стоимости Департаментом Краснодарского края был представлен отчет от 19.04.2011 № 30/О-1555-ОС об оценке рыночной стоимости земельного участка, проведенного специалистами ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН», на основании договора на проведение оценки № 2011/О-1555 от 30.03.2011 (далее по тексту «Договор»).

Решением Адлеровского районного суда города Сочи от 13.07.2011 по делу № 2-2258/11 требования Департамента были удовлетворены и суд обязал ГК «Олимпстрой» выплатить Кравчуку Л.Т. денежную сумму в размере 5957088руб., включающую в себя рыночную стоимость земельного участка и размер убытков, подлежащих возмещению в связи с его изъятием.

Во исполнение вышеназванного решения суда ГК «Олимпстрой» выплатила Кравчуку Л.Т. платежным поручением № 4978 от 02.08.2011 денежную компенсацию в размере 5957088руб. (т.1 л.д. 57).

В ходе проведения осмотра земельного участка представителями ГК «Олимпстрой», администрацией Краснодарского края и оценочной организацией 02.06.2011 было установлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402049:502 площадью 608 кв. м расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул. Хадыженская, участок № 13, принадлежащий на праве собственности Кравчуку Леониду Титовичу, электроснабжением не обеспечен.

Однако представленный отчет от 19.04.2011 № 30/О-1555-ОС об оценке рыночной стоимости земельного участка, проведенный специалистами ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» был выполнен с учетом того, что спорный земельный участок оснащен электричеством.

Письмом №Д20-15220 от 03.06.2011 ГК «Олимпстрой» обратился Национальный совет по оценочной деятельности в лице Рабочей группы НСОД по методологическому обеспечению и мониторингу по оценке для целей реализации требований Федерального закона № 310-ФЗ в части возмещений правообладателям объектов недвижимости в связи с изъятием или в связи с установлением сервитута за разъяснением влияния факта отсутствия электроснабжения на вышеуказанном земельном участке на его рыночную стоимость, и если влияет, то в каком размере.

Национальный совет по оценочной деятельности в лице Рабочей группы НСОД по методологическому обеспечению и мониторингу по оценке для целей реализации требований Федерального закона № 310-ФЗ в части возмещений правообладателям объектов недвижимости в связи с изъятием или в связи с установлением сервитута, в ходе осуществления проверки полученного результата работ, отчета от 19.04.2011 № 30/О-1555-ОС об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка, на предмет его соответствия ценовому диапазону, а так же соответствия выполненным работ по оценке и расчета размера убытков законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, установил, что факт отсутствия электроснабжения напрямую влияет на рыночную стоимость земельного участка и степень влияния этого параметра на рыночную стоимость земельного участка может быть определена как разница между стоимостью земельного участка, обеспеченного электроснабжением, и стоимостью земельного участка необеспеченного электроснабжением, эта

величина составляет 46 208руб., о чем свидетельствует письмо №РГИ-218/11 от 06.06.2011 (т. 1 л.д. 58-61).

В целях досудебного урегулирования спора ГК «Олимпстрой» направил в адрес ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» претензию № АК-ДЗЗ-27963 от 21.09.2011 с требованием добровольного возмещения причиненных убытков в размере 46208руб. в результате проведенных работ по договору на проведение оценки № 2011/О-1555 от 30.03.2011 не надлежащего качества.

В ответ на претензию ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» направило письмо № 367 от 29.09.2011 в котором отказалось компенсировать причинённые убытки, при этом указало, что на момент осмотра оценщиком самостоятельно определить набор инженерных коммуникаций не представлялось возможным, данные о наличии коммуникаций получены в результате интервью с собственником, Кравчуком Леонидом Титовичем, что подтверждается его подписью в акте осмотра объекта оценки от 06.04.2011, кроме того собственник пояснил, что по меже имелись электрические столбы, но на момент осмотра на соседних участках со всех сторон велись строительные работы, вследствие чего электрические столбы были снесены, а так же был ограничен доступ к участку (по данной причине участок не использовался). Дополнительный осмотр, проведенный специалистами службы безопасности Корпорации Даценко А.Г., Арутюняном А.Э. в результате, которого было установлено, что земельный участок электрическом не обеспечен, был проведен 02.06.2011, спустя два месяца с даты осмотра 06.04.2011.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд за защитой нарушенного права.

Удовлетворяя исковые требования суде первой инстанции руководствовался положениями статей 12, 24.6 Закона об оценочной деятельности, а также статей 15, 393, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что между ГК «Олимпстрой» и ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН», Департаментом был заключен договор на проведение оценки № 2011/О-1555 от 30.03.2011г., по условиям которого ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» взял на себя обязательства по заданию Департамента Краснодарского края оказать услуги по проведению оценки изымаемого недвижимого имущества или недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого, для целей размещения олимпийских объектов федерального значения, а так же убытков, причиняемых в связи с таким изъятием недвижимого имущества, заказчик обязуется принять эти услуги, а плательщик обязуется их оплатить.

Согласно приложению № 1 к договору от 30.03.2011 № 2011/О-1555 объект оценки земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:0402049:502 площадью 608 кв. м расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул. Хадыженская, участок № 13, принадлежащий на праве собственности Кравчуку Леониду Титовичу.

Согласно пункту 2.2. договора от 30.03.2011 № 2011/О-1555 стороны определили требования к отчету об оценке, в том числе отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, а так же должен содержать точное описание объекта оценки.

Пунктом 2.4 договора от 30.03.2011 № 2011/О-1555 стороны установили, что заказчик в

течение трех рабочих дней с даты получения от исполнителя отчета об оценке осуществляет проверку по формальным признакам на предмет соответствия результата выполненных услуг условиям договора, заданию на проведение оценки и смете. При этом проверка итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете не проводится, ответственность за ущерб, причиненный вследствие использования величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете возлагается на Исполнителя в порядке, установленном действующим законодательством.

В материалы дела представлен отчет № 30/О-1555-ОС выполненный оценщиком Темченко И.Е. ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН», так в статье 9 Характеристика объекта оценки указано, что на земельном участке имеются коммуникации: электроснабжение (л.д. 24 т.1), кроме того на листе 33 отчета так же имеется ссылка на то, что по результатам технического обследования земельного участка на земельном участке имеются инженерные коммуникации в составе центрального электроснабжения. Так при проведении оценки оценщиком был применен сравнительный подход для установления итоговой рыночной стоимостью земельного участка, при котором оценщиком были применены корректировки на наличие коммуникаций, так как, по мнению оценщика объект обеспечен электроснабжением, и в том числе с учетом данного показателя была определена рыночная стоимость объекта в размере 5726752рубля.

Однако согласно письму ОАО «Кубаньэнерго» №1 19/8-564 от 12.12.2012г. (т.1 л.д. 204) Кравчук Л.Т. не обращался в адрес филиала ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети с заявкой на заключение договора на технологическое присоединение и получение технических условий на присоединение электроустановок объекта к электрическим сетям участка № 13 по ул. Хадыженской, Адлеровского района, г. Сочи, кадастровый номер: 23:49:0402049:502, площадью 608 кв. м., кроме того данный факт подтверждается так же письмами представленными в материалы дела истцом от Сочинские электрические сети от 11.09.2012 № С7С/113/1/2368, № 113/6/584 от 21.05.2012 (т.1. л.д. 207 - 208).

В связи с чем, специалистами Национального совета по оценочной деятельности была определена разница стоимости земельного участка, обеспеченного и необеспеченного электроснабжением, которая составила 46208руб.

Возлагая вину за понесенные истцом убытки на ответчика, суд первой инстанции не учел следующего.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Исходя из заявленных исковых требований, истец понес убытки в сумме 46 208 руб., поскольку экспертная организация неверно оценила объект, посчитав его электрифицированным.

Суд апелляционной инстанции оценивает приведенный довод критически, ввиду следующего.

Письмом №Д20-15220 от 03.06.2011г., направленным в адрес Национального совета по

оценочной деятельности, ГК «ОЛИМПСТРОЙ» в лице Департамента земельно-имущественных отношений просил разъяснить, влияет ли факт отсутствия электроснабжения на рассматриваемом земельном участке не его итоговую рыночную стоимость и в каком размере (т. 1 л.д. 62).

В ответ на указанное письмо, Национальный совет по оценочной деятельности сообщил (письмо № РГИ-218/11 от 06.06.2011г.), что факт отсутствия электроснабжения напрямую влияет на рыночную стоимость земельного участка. Степень влияния этого параметра на рыночную стоимость земельного участка, необеспеченного электроснабжением. Эта величина составляет 46 208 рублей.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что еще до вынесения решения Адлеровского районного суда города Сочи от 13.07.2011 по делу № 2-2258/11, истцу был известен тот факт, что рыночная стоимость земельного участка, подлежащего возмещению в связи с его изъятием, ниже первоначально заявленной. Однако истец не предложил Департаменту Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2013г. уточнить искивые требования, уменьшив стоимость земельного участка, подлежащего изъятию, а также не обжаловал решение Адлеровского районного суда города Сочи от 13.07.2011 по делу № 2-2258/11, как лицо, на которого возложена выплата рыночной стоимости земельного участка в связи с его изъятием.

На вопрос суда апелляционной инстанции, почему не были приняты меры для уменьшения рыночной стоимости земельного участка, подлежащего возмещению в связи с его изъятием, в суде общей юрисдикции, представитель истца пояснил, что это привело бы к затягиванию процесса.

При таких обстоятельствах, апелляционный суд приходит к выводу, что у истца были определенные возможности по уменьшению размера убытков, причиненных ему ООО «ЮРЦО – ВЕАКОН» путем неверной оценки стоимости земельного участка.

Обстоятельства, складывающиеся между сторонами спора после получения отчета от 19.04.2011 № 30/О-1555/ОС об оценке рыночной стоимости земельного участка и обращения Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2013г. в Адлеровский районный суд города Сочи с требованием об изъятии земельного участка, когда истец уже располагал данными Национального совета по оценочной деятельности (письмо № РГИ-218/11 от 06.06.2011г.) о том, что отсутствие электроснабжения напрямую влияет на рыночную стоимость земельного участка, обязывали истца оценить ситуацию по оценке земельного участка, как вызывающую определенное беспокойство с точки зрения оценки стоимости участка при условии отсутствия электроснабжения и принять вытекающие из этого меры, в частности рассмотреть вопрос об уменьшении размера рыночной стоимости земельного участка до принятия соответствующего решения судом общей юрисдикции.

Однако, изложенное выше не снимает в полном объеме ответственности с экспертной организации, поскольку при оценке олимпийских объектов

Как следует из отзыва эксперта Титова М.М., составившего акт осмотра земельного участка от 06.04.2011г., который был положен в основу отчета об оценке от 19.04.2011г. № 30/О-1555-ОС, в ходе проведения визуального осмотра объекта оценки, а также прилегающей территории

было установлено наличие опор линий электропередач на улице Хадвженской Адлерского района г. Сочи.

В данной случае ключевым словом является «прилегающая территория», поскольку из экспертного заключения невозможно достоверно установить, являлся ли объект оценки – непосредственно земельный участок электрифицированным. Из пояснения собственника земельного участка Кравчука Леонида Титовича, следует, что в 2008г. собственник протянул электрический кабель к своему участку от дома соседа – Джувелекян Е.С. На расстоянии 20 метров от спорного участка стоял электрический столб (т.1, л.д. 95). Там самым, собственник оцениваемого участка подтверждает использование электроэнергии с соседнего домовладения, что в свою очередь подтверждает отсутствие подключения электроснабжения на оцениваемом земельном участке.

Доказательств подключения объекта к линиям центральных коммуникаций и несения собственником участка затрат, связанных с такого рода подключением и, соответственно, потреблением, в материалы дела не представлено.

В материалы дела представлено письмо № СЭС/113/7/32 от 10.04.2012 ОАО энергетики и электрификации Кубани ОАО «КУБАНЬЭНЕРГО», согласно которому гр. Кравчук Л.Т. с заявкой на технологическое присоединение земельного участка по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Хадыженская, участок № 13, в филиал ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские Электрические сути не обращался (т.1, л.д. 97).

Пунктом 1 ст. 404 ГК РФ закреплено, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд соответственно уменьшает размер ответственности должника. Суд также вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

В свете изложенного апелляция считает, что обе стороны должны разделить между собой неблагоприятные имущественные последствия, связанные с неверной оценкой стоимости земельного участка, подлежащего изъятию. При этом, исходя из принципа справедливости, апелляционный суд полагает возложить на стороны равные доли ответственности, взыскав с ООО «Южный региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» в пользу Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горнолыжного курорта («ГК Олимстрой») убытки равные 50% от заявленных.

Учитывая изложенное, решение суда первой инстанции от 25.05.2013 г. в части взыскания с ответчика суммы убытков надлежит изменить, изложив резолютивную часть в следующей редакции: взыскать с ООО «Южный региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» в пользу «ГК Олимстрой» убытки в размере 23104 руб., судебные расходы 2000руб. по иску и апелляционной жалобе.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 25 марта 2013 г. по делу № А32-4300/2012 изменить.

Изложить резолютивную часть решения в следующей редакции:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Южный региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (ИНН 6164099705, ОГРН 1026103271260) в пользу Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горнолыжного курорта («ГК Олимпстрой») (ИНН 2320157646, ОГРН 1072300010991) убытки в размере 23104 руб., судебные расходы 2000руб. по иску и апелляционной жалобе.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

О.Х. Тимченко

Судьи

В.А. Александров

М.В. Ильина

Истцы:

"Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта" ("ГК Олимпстрой") (ИНН: 2320157646 ОГРН : 1072300010991)
ГК "Олимпстрой"
ОАО "Кубаньэнерго"

Ответчики:

ООО "Южный Региональный Центр Оценки - ВЕАКОН"

Судьи дела:

Александров В.А. (судья)
Глазунова И.Н. (судья)
Ильина М.В. (судья)
Тимченко О.Х. (судья)
Фахретдинов Т.Р. (судья)