

Арбитражный суд Краснодарского края

350063, г.Краснодар, ул. Красная, д.6

<http://krasnodar.arbitr.ru>,

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

25 марта 2013 года

Дело № А32-4300/2012

г. Краснодар

Резолютивная часть решения объявлена 29 января 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 25 марта 2013 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Егорова А.Е., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Харченко С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города курорта как горноклиматического курорта

к обществу с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки -ВЕАКОН»,

третьи лица не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора:

ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва,

Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года, г. Сочи,

о взыскании 46208 рублей убытков,

при участии в судебном заседании:

от истца: Николаева З.В. - доверенность №1485 от 17.11.2012,

от ответчика: Васильева Е.А. - доверенность № 97 от 26.12.2012,

от Департамента: Коротких Д.В. - доверенность №81-13900/12-05

от ОАО «АльфаСтрахование»: не явился, уведомлен

УСТАНОВИЛ:

ГК «Олимпстрой» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к ООО «ЮРЦО-БЕАКОН», о взыскании убытков в размере 46208 рублей.

Исковые требования мотивированы тем, что Ответчик не надлежащим образом выполнял взятые на себя обязательства по договору оценки № 2011/O-1555 от 30.03.2011г. в части оказания услуг надлежащего качества, что повлекло возникновение убытков у истца.

ОАО «АльфаСтрахование» явку своего представителя не обеспечило, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом в порядке части 1 статьи 123 АПК РФ, пункта 2 части 4 статьи 123 АПК РФ, отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к ООО «ЮРЦО-БЕАКОН» требований не представило.

Судебное извещение о назначении судебного разбирательства, о времени и месте судебного разбирательства, адресованное судом ОАО «АльфаСтрахование», направлено по правилам, установленным частью 4 статьи 121 АПК РФ, то есть по месту его нахождения.

В судебном заседании 22.01.2013г. объявлен перерыв до 29.01.2013г. до 16 час. 30 мин.

После перерыва судебное заседание продолжено, стороны в судебное заседание не явились.

Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации).

Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.09.2006 N 113 "О применении статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации" разъясняется, что поскольку перерыв объявляется на непродолжительный срок и в силу части 4 статьи 163 Кодекса после окончания перерыва судебное заседание продолжается, суд не обязан в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, извещать об объявленном перерыве, а также времени и месте продолжения судебного заседания лиц, которые на основании статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считаются извещенными надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, но не явились на него до объявления перерыва.

Дело рассматривается по правилам, установленным статьей 156 АПК РФ, ввиду неявки в судебное заседание арбитражного суда представителя ООО «АльфаСтрахование», надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного разбирательства, а также по имеющимся в деле доказательствам ввиду непредставления отзыва на исковое заявление.

В материалы дела ответчиком представлен отзыв на исковое заявление от 04.06.2012, (л.д.104- 112), дополнение к отзыву от 27.08.2012, согласно с которыми ответчик иски требования не признает и просит отказать в удовлетворении иска по основаниям изложенным в отзыве.

Так же Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке

зимних Олимпийских игр 2014 года представил отзыв б/н от 22.01.2013 в котором поддерживает заявленные требования ГК «Олимпстрой» и просит удовлетворить иски в полном объеме.

Исследовав материалы дела, изучив доводы, изложенные в исковом заявлении, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, с учетом их относимости, допустимости и достоверности, суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела.

Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2012 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 Департамент ссылаясь на 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 электрическим 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.

В соответствии с частью 1 статьи 24.6 Закона об оценочной деятельности убытки, которые причинены заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Как разъяснено в пунктах 1 и 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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.

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (п.2 письма №92).

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).

В соответствии со статьей 393 Гражданского кодекса РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. При определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, - в день предъявления иска. Пунктом 3 ст.401 Гражданского кодекса РФ введена презумпция наличия вины лица при осуществлении им предпринимательской деятельности.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

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) (статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, из содержания вышеприведенных норм права следует, что если лицо требует возмещения убытков, причиненных ответчиком при осуществлении им предпринимательской деятельности, то истец должен доказать (1) совершение ответчиком противоправных действий, (2) наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, (3) наличие и размер убытков.

Согласно ч.1 ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Оценку доказательств имеет право давать только суд первой инстанции, поскольку он исследует все доказательства непосредственно в судебном заседании – заслушивает пояснения лиц, участвующих в деле, показания свидетелей, обзывает письменные доказательства и т.д. (ст.71, п.2 ч.4 ст.170 АПК РФ).

Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами, а вывод о достоверности доказательства может быть сделан судом, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Как следует из материалов дела между ГК «Олимпстрой» и ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН», Департаментом был заключен Договор на проведение оценки № 2011/O-1555 от 30.03.2011.

Пунктом 3.3.2 договора 30.03.2011 № 2011/O-1555 стороны определили, что в случае, если по мнению Плательщика, предъявленные ему к оплате денежные суммы – вознаграждение исполнителя в соответствии с актом сдачи-приемки оказанных услуг и счетом на оплату является необоснованным, Плательщик вправе после осуществления оплаты оказанных Исполнителем услуг в судебном порядке потребовать возврата излишне выплаченных Исполнителю денежных сумм. Согласно п.1.1. Договора ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» взял на себя обязательства по заданию Департамента 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.

Пунктом 1.2 Договора стороны определили, что объект оценки с описанием материальных объектов (вещей) указывается заказчиком в задании на оценку по форме согласно Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Согласно приложению № 1 к договору от 30.03.2011 № 2011/O-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/O-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/O-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-БЕАКОН», 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» №119/8-564 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 проведена разница стоимости земельного участка, обеспеченного и необеспеченного электроснабжением, которая на основании письма от 06.06.2011 № РГИ0218/11 составила 46208руб.

Таким образом, расходы истца в виде уплаты компенсационной выплаты установленной решением Адлерским районным судом города Сочи от 13.07.2011 по делу № 2-2258/11 в размере 5957088руб., включающую в себя рыночную стоимость земельного участка и размер убытков, подлежащих возмещению в связи с его изъятием, находятся в непосредственной причинной связи с определением ответчиком недостоверной рыночной стоимости изымаемого имущества, поскольку восстановление нарушенного права истца возможно было только после рассмотрения дела Адлерским районным судом города Сочи.

Ответчиком отсутствие своей вины в определении недостоверной рыночной стоимости оценке земельного участка в порядке статьи 65 АПК РФ не доказано и не направление соответствующих запросов в различные соответствующие органы для получения достоверной и полной информации не является доказательством отсутствия вины, так как ответчик при осуществлении своей деятельности обязан пользоваться исключительно достоверной и полной информацией в отношении оцениваемого объекта.

В материалы дела представлены достаточные и бесспорные доказательства, подтверждающие факт наличия убытков и его размер, противоправность действий ответчика, и причинную связь между противоправным поведением ответчика и наступившими последствиями.

При таких обстоятельствах требование истца о взыскании с ответчика 46208руб. является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Кроме того судом отклоняются доводы ответчика, что по настоящему делу ГК «Олимпстрой» является не надлежащим истцом по делу, так как в силу статьи 24.6 Федерального закона N 135-ФЗ ответственность оценщика может возникнуть как непосредственно перед заказчиком, так и перед третьими лицами. В данном случае ГК «Олимпстрой» является третьим лицом, которому причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной оценки, указанной в отчете.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 65, 71, 110, 163, 167-171, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки -ВЕАКОН», г. Ростов-на-Дону, (ИНН 6164099705, ОГРН 1026103271260) в пользу Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города курорта как горноклиматического курорта, г. Сочи, (ИНН 2320157646, ОГРН 1072300010991), убытки в размер 46208руб., а так же 2000руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции по правилам главы 34 АПК РФ.

Судья

Егоров А. Е.