

С П Р А В К А
Анализ судебной практики, связанной с оценочной деятельностью,
за второе полугодие 2011 г.

По сути заявленных и рассмотренных за второе полугодие 2011 г. споров в арбитражных судах Российской Федерации, связанных с оценочной деятельностью, выявлены следующие характерные спорные моменты и практика их разрешения:

- Требование о взыскании убытков в виде внесенной арендной платы в результате недостоверности первоначальных результатов оценки рыночной стоимости помещений для заключения договоров купли-продажи удовлетворено частично (ФАС Западно-Сибирского округа, постановление от 30 июня 2011 г. по делу № А70-10718/2010).

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к оценщику о взыскании убытков.

Предприниматель на основании договора аренды арендовал нежилые помещения. В рамках реализации преимущественного права на приобретение предпринимателем арендуемого имущества Комитет по управлению имуществом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 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), заключил с оценщиком муниципальный контракт на оказание услуг, по которому последний обязался оказать услуги по оценке рыночной стоимости объектов муниципальной собственности и права заключения договоров аренды объектов муниципальной собственности.

Комитет по управлению имуществом направил предпринимателю проекты договоров купли-продажи указанных помещений, согласно которым продажная стоимость помещений определена в соответствии с отчетами оценщика об оценке рыночной стоимости.

Не согласившись с результатами оценки рыночной стоимости, проведенной оценщиком, предприниматель обжаловал их в судебном порядке.

Судом установлено, что указанные отчеты об оценке выкупаемых помещений не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ) и Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденным приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254, № 255, № 256.

Предприниматель и Комитет по управлению имуществом подписали договор купли-продажи муниципального имущества.

Ссылаясь на недостоверность первоначальных результатов оценки рыночной стоимости помещений, послуживших основанием возникновения у предпринимателя убытков в виде внесенной арендной платы за пользование помещениями за период с мая 2009 года по июнь 2010 года предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу пункта 1 статьи 24.6 Закона № 135-ФЗ убытки, причиненные 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.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 ГК РФ).

Судами установлено и подтверждается материалами дела, что противоправными действиями оценщика по предоставлению результатов недостоверной оценки рыночной стоимости имущества, являющейся обязательной для сторон сделки, предпринимателю причинены убытки в виде оплаченной ей арендной платы за период пользования имуществом, подлежащим приобретению в собственность.

- Требование о взыскании действительной стоимости доли в уставном капитале общества удовлетворено, поскольку отчетом оценщика доказан размер рыночной стоимости имущества, что позволяет верно определить долю участника (ФАС Северо-Западного округа, постановление от 6 июля 2011 г. по делу № А45-19464/2010).

Лицо обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - общество) о взыскании действительной стоимости доли в уставном капитале общества, подлежащей выплате истцу в связи с его выходом из числа участников общества.

Лицо, являясь участником общества с долей в уставном капитале общества в размере 30 процентов обратилось к обществу с заявлением о выходе из состава участников общества и выплате действительной стоимости его доли в уставном капитале общества.

Решением общего собрания участников общества истец исключен из числа участников общества. При этом общество выплатило истцу стоимость доли. При расчете действительной стоимости доли общество руководствовалось данными, отраженными в бухгалтерском балансе общества, без учета рыночной стоимости принадлежащего обществу недвижимого имущества

Не согласившись с размером подлежащей выплате действительной стоимости доли, истец обратился в суд с иском.

В соответствии со статьей 26 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее - Закон № 14-ФЗ) участник общества вправе в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников или общества. В случае выхода участника общества из общества общество обязано выплатить участнику общества, подавшему заявление о выходе из общества, действительную стоимость его доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности общества за год, в течение которого было подано заявление о выходе из общества, либо с согласия участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости. Общество обязано произвести названные действия в течение шести месяцев с момента окончания финансового года, в течение которого подано заявление о выходе из общества, если меньший срок не предусмотрен уставом общества. Действительная стоимость доли участника общества выплачивается за счет разницы между стоимостью чистых активов общества и размером уставного капитала общества. В случае если такой разницы недостаточно для выплаты участнику общества действительной стоимости его доли, общество обязано уменьшить свой уставный капитал на недостающую сумму.

В силу требований части 2 статьи 14 Закона № 14-ФЗ действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли.

Таким образом, общество должно было определить рыночную стоимость недвижимого имущества, отраженного на балансе, на основании чего определить стоимость чистых активов общества и часть стоимости чистых активов, пропорциональной размеру доли, принадлежащей участнику на момент выхода его из состава участников общества.

Не согласившись со стоимостью доли, определенной обществом, истец представил отчет об оценке, из которого усматривается, что рыночная стоимость офисных помещений в принадлежащем обществу объекте недвижимости. При расчете действительной стоимости доли

обществом не была учтена рыночная стоимость данного нежилого помещения, принадлежащая обществу на праве собственности.

- Исследовав материалы дела, в том числе отчеты независимых оценщиков по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд обязал продавца заключить с покупателем договор купли-продажи в редакции покупателя (ФАС Поволжского округа, постановление от 30 августа 2011 г. по делу № А55-12625/2010).

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный к Комитету по управлению муниципальным имуществом об урегулировании возникших между сторонами разногласий при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, в котором просил суд принять ряд пунктов договора, в предложенной им редакции, а также исключить из договора несколько пунктов.

На основании договора аренды недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю Комитетом по управлению имуществом передано во временное пользование нежилое помещение площадью, принадлежащее ответчику на праве собственности.

Индивидуальный предприниматель обратился в администрацию городского округа с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества в соответствии с Законом № 159-ФЗ).

Постановлением главы городского округа индивидуальному предпринимателю предоставлено преимущественное право на приобретение арендуемого нежилого помещения. Предложенный комитетом по управлению имуществом проект договора купли-продажи рассмотрен истцом и направлен в адрес ответчика с протоколом разногласий.

В соответствии со статьей 446 ГК РФ, в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Законом № 159-ФЗ установлено, что субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ. При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона № 159-ФЗ в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, и, что отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Спор между сторонами возник относительно цены передаваемого в собственность истцу объекта муниципального имущества в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ.

Сторонами по делу представлены отчеты об оценке, которыми по разному определена рыночная стоимость спорного объекта.

В связи с тем, что в процессе заключения договора купли-продажи помещений стороны исходили из различной величины рыночной стоимости имущества, суд для решения этого вопроса назначил экспертизу, проведение которой поручил эксперту.

Исследовав материалы дела, оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе, отчеты независимых оценщиков, представленных сторонами, заключение эксперта по результатам судебной экспертизы, проведенной в рамках дела по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, руководствуясь статьями 217, 421, 445, 446 ГК РФ, статьями 3, 4, 6, 9 Закона № 159-ФЗ, нормами Закона № 135-ФЗ, учитывая разъяснения, данные в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О

рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» (далее - Информационное письмо), суд пришел к выводу о необходимости урегулирования возникших между сторонами разногласий при заключении договора купли-продажи, признав выкупную цену спорного помещения достоверной и обязав ответчика заключить с истцом договор купли-продажи, по цене, установленной в заключении эксперта.

- В удовлетворении требования об оспаривании результатов оценки отказано, так как величина оценки, указанная оценщиком, не может нарушать права должника, последствия ее определения наступают только после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об оценке вещи (ФАС Уральского округа, постановление от 7 сентября 2011 г. № Ф09-4723/11 по делу № А60-37667/2010).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании результатов оценки недвижимого имущества, результаты которой отражены в отчете оценщика.

Судебным приставом-исполнителем на основании исполнительного листа возбуждено исполнительное производство, предметом которого является взыскание долга с общества в пользу индивидуального предпринимателя.

Постановлением судебного пристава-исполнителя наложен арест на недвижимое имущество, принадлежащее обществу. Указанное имущество передано на оценку оценщику. Не согласившись с результатами оценки, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением.

Согласно ст. 85 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон № 229-ФЗ) оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества.

Если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель: в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки; назначает специалиста из числа отобранных в установленном порядке оценщиков; выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика. Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом № 135-ФЗ, 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 статьи 13 Закона № 135-ФЗ 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, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Как разъяснено в пункте 1 Информационного письма судам следует учитывать, что в соответствии с Законом № 229-ФЗ оценку имущества должника производит судебный пристав-исполнитель. Поэтому даже в том случае, когда для оценки имущества судебный пристав-исполнитель привлекал независимого оценщика, в судебном порядке может быть оспорено только постановление этого пристава-исполнителя, определяющее цену такого имущества.

Оспаривание достоверности величины стоимости объекта (объектов) 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.

Величина оценки, указанная оценщиком в отчете, не может нарушать права сторон исполнительного производства, так как последствия ее определения наступают только после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об оценке вещи или имущественного права, следовательно, стоимость объекта оценки может быть оспорена в судебном порядке только путем оспаривания постановления судебного пристава-исполнителя, определяющего цену вещи или имущественного права.

- В удовлетворении требования о признании недостоверным результата государственной кадастровой оценки земельного участка, незаконными действий органа кадастрового учета, обязанности исключить сведения из ГКН отказано, поскольку кадастровая стоимость участка на прежний период определена в соответствии с Методическими указаниями и постановлением органа исполнительной власти субъекта РФ, предприниматель не лишен права пересмотра кадастровой стоимости при определении рыночной стоимости участка (ФАС Западно-Сибирского округа, постановление от 15 сентября 2011 г. по делу № А27-14403/2010).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра, Росреестру, оценщику о признании недостоверным результата государственной кадастровой оценки земельного участка, проведенной оценщиком по заказу и под контролем Управления Росреестра, о признании недействительным решения Росреестра о соответствии Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Методическим указаниям по государственной оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. № 39, в части определения кадастровой стоимости земельного участка и удельного показателя его кадастровой стоимости; о признании незаконными, не соответствующими статьям 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (далее – Правила № 316), Административному регламенту Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 г. № 215, действий Управления Росреестра, Росреестра, выразившихся в формировании в государственном кадастре недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости земельного участка и удельном показателе кадастровой стоимости; об обязанности Управления Росреестра, оценщика исключить из государственного кадастра недвижимости недостоверные сведения о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением, ссылаясь на значительность размера кадастровой стоимости земельного участка, на то, что Управление Росреестра допустило нарушения при определении кадастровой стоимости земельного участка, принадлежащего заявителю, а также при внесении недостоверных сведений о кадастровой стоимости указанного земельного участка в государственный земельный кадастр, чем были нарушены права и законные интересы общества, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, средние уровни кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) утверждены Постановлениями Коллегии Администрации области; вопрос о достоверности результатов кадастровой оценки указанного земельного участка может быть рассмотрен только в рамках дела об оспаривании данного постановления.

Общество, заявив требования, по существу, ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному налогу согласно статье 391

Налогового кодекса Российской Федерации, является нарушение прав общества как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога.

Обращаясь в арбитражный суд, общество указало на неверный расчет кадастровой стоимости спорного земельного участка, ссылаясь при этом на отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка (данная оценка проведена по заданию общества).

Права общества, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Такого требования суду не заявлялось.

Заявленные Обществом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно, такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) назначается экспертиза.

В соответствии со статье 28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Рассмотрение заявления и принятие решения в порядке искового производства предполагает разрешение спорного правоотношения, определение обязанностей сторон с момента вступления судебного акта в законную силу (статьи 170, 180, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Названное правило во взаимосвязи с правилами статей 1, 65, 66 Земельного кодекса о платности за землю, ее рыночной цене, статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» об актуальности данных кадастра предполагает возможность при рассмотрении спора об определении величины кадастровой стоимости ее установление судом в решении по делу на период его рассмотрения.

Как того требует статья 66 Земельного кодекса Российской Федерации требование об установлении судом рыночной стоимости земельного участка, которая должна являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, обществом не заявлялось, соответствующие доказательства в подтверждение указанных требований не представлялись.

Кадастровая стоимость определена органом кадастрового учета в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222 и постановлением Коллегии Администрации области путем умножения площади земельного участка на утвержденный удельный показатель кадастровой. Оснований для ее пересмотра судом на период, предшествующий дате вступления судебного акта об установлении судом рыночной стоимости, не имеется.

Согласно абзацу 4 пункта 2.2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 1 марта 2011 г. № 275-О-О действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями - в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не утратили возможность доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Учитывая изложенное, оснований для удовлетворения заявления общества не имеется.

- Требование о признании недействительным отчета о рыночной стоимости недвижимости и о понуждении к изменению договора купли-продажи арендуемого имущества удовлетворено в части изменения условий договора, поскольку цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определенной независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости имущества (ФАС Западно-Сибирского округа, постановление от 20 сентября 2011 г. по делу № А27-13486/2010).

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом (далее – Комитет) о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – отчет) и о понуждении Комитета изменить договор купли - продажи арендуемого имущества с рассрочкой платежа в редакции истца.

Комитетом направлен предпринимателю проект договора купли-продажи арендуемого имущества с рассрочкой платежа. Предпринимателем направлен в Комитет протокол разногласий к договору. В подтверждение доводов о рыночной стоимости объекта приватизации индивидуальным предпринимателем представлен отчет об определении рыночной стоимости нежилого здания (далее – отчет № 1).

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ.

Из приведенной нормы права следует, что цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определенной независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости этого имущества.

При этом положения Закона № 159-ФЗ не наделяют органы государственной власти и местного самоуправления правом изменять величину стоимости предлагаемого к выкупу имущества, которая была установлена оценщиком в соответствующем отчете о рыночной стоимости этого имущества.

Обращаясь в суд с иском, предприниматель возражал против завышенной, по его мнению, величины рыночной стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете.

В подтверждение своих доводов о недостоверности результатов оценки предприниматель представил подготовленный другим оценщиком по заказу самого истца альтернативный отчет № 1, содержащий в себе иную стоимость имущества, которая существенно ниже предложенной Комитетом цены.

Предпринимателем заявлено и судами рассматривалось требование в порядке преддоговорного спора относительно цены сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а

также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пункту 1 статьи 555 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ 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 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В пункте 2 Информационного письма разъяснено, что 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, судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. 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.

Исходя из противоречивых сведений о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, в соответствии с положениями статьи 82 АПК РФ суд назначил судебную экспертизу с целью установления действительной рыночной цены данного имущества. В заключении эксперта определена рыночная стоимость спорного объекта недвижимости.

Согласно части 2 статьи 13 Закона № 135-ФЗ арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Суд пришел к выводу о том, что рыночная стоимость, определенная экспертом, отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, а значит, указанная в нем величина может быть использована при определении цены продажи этого имущества.

- Требование о солидарном взыскании убытков, причиненных ненадлежащим определением цены выкупаемых акций, удовлетворено частично, поскольку судебной экспертизой установлено несоответствие выкупной стоимости акций их рыночной стоимости (ФАС Западно-Сибирского округа, постановление от 27 сентября 2011 г. по делу № А45-5733/2009).

Лица обратились в арбитражный суд с иском к обществу № 1 и обществу № 2 о солидарном взыскании убытков, причиненных ненадлежащим определением цены выкупаемых акций.

Требования, предъявленные со ссылкой на статьи 12, 15, 322 ГК РФ, пункт 4 статьи 84.8 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - Закон № 208-ФЗ), мотивированы тем, что цена выкупленных у них акций общества № 1 значительно занижена в сравнении с реальной рыночной стоимостью этих акций.

В порядке, предусмотренном статьей 84.8 Закона № 208-ФЗ, общество № 2 выкупило принадлежащие истцам акции общества № 1. Цена выкупа акций общества № 1 определена на основании отчета № 1, проведенного оценщиком № 1.

Полагая, что цена выкупленных у них акций является заниженной по сравнению с реальной рыночной стоимостью акций общества, истицы обратились в арбитражный суд с требованиями о

взыскании убытков в виде разницы между ценой выкупа и предполагаемой истцами рыночной ценой выкупа акций.

В обоснование заявленных требований истицы представили отчет об оценке рыночной стоимости акции (далее – отчет № 2), подготовленный оценщиком № 2.

Согласно пункту 4 статьи 84.8 Закона № 208-ФЗ выкуп ценных бумаг осуществляется по цене, не ниже рыночной стоимости выкупаемых ценных бумаг, которая должна быть определена независимым оценщиком. При этом указанная цена не может быть ниже цены, по которой ценные бумаги приобретались на основании добровольного или обязательного предложения лицом, ставшим владельцем более 95 процентов общего количества акций открытого акционерного общества, и не ниже наибольшей цены, по которой лицо, указанное в пункте 1 настоящей статьи, или его аффилированные лица приобрели либо обязались приобрести эти ценные бумаги после истечения срока принятия добровольного или обязательного предложения.

Владелец ценных бумаг, не согласившийся с ценой выкупаемых ценных бумаг, вправе обратиться в арбитражный суд с иском о возмещении убытков, причиненных в связи с ненадлежащим определением цены выкупаемых ценных бумаг.

В целях устранения разногласий сторон относительно рыночной стоимости акций и дополнительной проверки представленных отчетов, суд назначил судебную экспертизу по определению рыночной стоимости одной акции.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к выводу о несоответствии выкупной стоимости акций за одну штуку их рыночной стоимости. При выкупе акций ответчиком были нарушены права истцов, установленные пунктом 4 статьи 84.8 Закона № 208-ФЗ.

При определении размера подлежащих взысканию убытков, суд принял во внимание наличие в материалах дела двух отчетов независимых оценщиков, отличающихся друг от друга в отношении рыночной цены подлежащих выкупу акций общества № 1, заключение судебной экспертизы.

Суд определил рыночную стоимость акций как среднеарифметическую стоимость между рыночной стоимостью акции, определенной заключением судебной экспертизы и стоимостью, определенной отчетом № 2, представленным истцами.

Указанные действия совершены судом с целью соблюдения баланса интересов участников спорных правоотношений в процедуре выкупа акций, исключения нарушений требований закона или злоупотребления правами, установления справедливой цены за выкупаемые акции.