ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС19-21740

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва Дело № А40-309169/18

Резолютивная часть определения объявлена 20.02.2020.
Полный текст определения изготовлен 28.02.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Золотовой Е.Н., Поповой Г.Г.,

рассмотрела кассационную жалобу открытого акционерного общества «Газпромтрубинвест» на решение Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2019 по делу № А40-309169/18 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019 по тому же делу

по иску открытого акционерного общества «Газпромтрубинвест» к обществу с ограниченной ответственностью «Финансы - Оценка - Консалтинг» о взыскании 375 000 руб. убытков, возникших по договору от 07.06.2017 № 34-17-Н(1) на проведение оценки земельных участков под автодорогами и железнодорожными путями и договору от 07.06.2017 № 34-17-Н(2) на проведение оценки земельных участков промышленного назначения.

Судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации проведено в соответствии с положениями части 6.1 статьи 291.12 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) без вызова сторон.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда г. Москвы от 07.06.2019, принятым по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Открытое акционерное общество «Газпромтрубинвест» (далее - общество «Газпромтрубинвест») обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просило их отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу общество с ограниченной ответственностью «Финансы - Оценка - Консалтинг» (далее - общество «Финансы - Оценка - Консалтинг») просит принятые по делу судебные акты оставить без изменения, как соответствующие действующему законодательству, в удовлетворении кассационной жалобы отказать.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23.01.2020 кассационная жалоба общества «Газпромтрубинвест» вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе общества «Газпромтрубинвест», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в соответствии с заключенными сторонами по делу договором от 07.06.2017 № 34-17-Н(1) на проведение оценки земельных участков под автодорогами и железнодорожными путями и договором от 07.06.2017 № 34-17-Н(2) на проведение оценки земельных участков промышленного назначения, исполнитель (ответчик) принял на себя обязательства по проведению оценки земельных участков под автодорогами и железнодорожными путями и

земельных участков промышленного назначения, расположенных по адресу: Костромская область, город Волгореченск, в границах 010134, 010135 кадастровых кварталов промышленной зоны, а именно: провести оценку и подготовить отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков, представлять интересы заказчика (истца) в заседаниях Комиссии при Управлении Росреестра по Костромской области (далее - комиссия) по рассмотрению споров до получения положительного результата, заказчик обязался оплатить эти услуги.

Обязательства по названным договорам выполняются в соответствии с заданием на оценку (приложение № 1 к настоящим договорам), являющимся неотъемлемой частью договоров, согласно которому цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки; результаты оценки предполагается использовать для оспаривания кадастровой стоимости.

Стоимость услуг и порядок расчетов согласованы сторонами в разделе 2 договоров, порядок сдачи и приемки услуг определен разделом 4 договоров.

В соответствии с пунктом 2.1 договора от 07.06.2017 № 34-17-Н(1) стоимость услуг составляет 450 000 руб., по договору от 07.06.2017 № 34-17-Н(2) - 300 000 руб. Оплата производится в следующем порядке и в следующие сроки: авансовый платеж составляет 10 % от стоимости услуг по оценке, сумма в размере 40% от стоимости услуг по оценки перечисляется в течение 5 банковских дней с даты составления отчета об оценке, оставшаяся сумма в размере 50% от стоимости услуг по оценке перечисляется при положительном решении комиссии.

Истец принял результаты оказанных ему услуг в виде подготовленных ответчиком заключений об оценке на сумму 375 000 руб. (по двум договорам), что подтверждается актами приемки услуг от 23.08.2017, подписанными истцом.

При обращении истца в комиссию решениями от 04.10.2017 № 772 и 773 заявления о пересмотре кадастровой стоимости в отношении земельных участков под автодорогами, железнодорожными путями и земельных участков промышленного назначения в размере их рыночной стоимости были отклонены, поскольку не было приложено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является ответчик, составивший отчеты.

Впоследствии обществом «Газпромтрубинвест» были поданы административные заявления в Костромской областной суд об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, которые были удовлетворены решениями от 25.04.2018 и 11.05.2018.

Поскольку, как полагает истец, исполнителем ненадлежащим образом выполнены предусмотренные договором обязательства, отчеты об оценке не соответствуют федеральным стандартам оценки, заказчик направил исполнителю претензию о возмещении убытков в размере оплаты услуг по договору от 07.06.2017 № 34-17-Н(1) и договору от 07.06.2017 № 34-17-Н(2) (далее - договоры), после чего, ссылаясь на отсутствие возможности использовать отчеты об оценке от 18.08.2017 № 34-17-Н(1), № 34-17-Н(2) для

определения стоимости земельных участков, обратился в арбитражный суд с требованиями о взыскании убытков в связи с некачественным оказанием услуг по договорам.

Разрешая спор, суды, руководствуясь статьями 15, 393, 779, 781 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, в том числе заключенные сторонами договоры, пришли к выводу об отказе в иске, так как истцом не представлено всей совокупности доказательств для взыскания с ответчика убытков.

При этом суды указали, что отказ комиссии в пересмотре рыночной стоимости земельных участков был связан с непредставлением истцом положительного экспертного заключения саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является ответчик, и обязанность по представлению комиссии положительного заключения на отчеты об оценке возложена на лицо, оспаривающее кадастровую оценку, то есть на истца.

Суды пришли к выводу о том, что отказ комиссии в пересмотре кадастровой стоимости земельных участков стал следствием нарушения самим истцом требований законодательства о необходимости представления комиссии, помимо самих отчетов об оценке, также еще и положительного экспертного заключения СРО на эти отчеты.

Довод истца о том, что факт ненадлежащего оказания ему услуг по подготовке отчетов об оценке подтвержден решениями Костромского областного суда, суды отклонили, поскольку в рамках названных дел истец после проведения судебных экспертиз уточнил свои исковые требования, фактически согласился с установленной судебными экспертами оценкой и впоследствии не стал обжаловать принятые судебные акты, в основу которых были положены эти экспертные заключения.

Кроме того, суды посчитали, что установление другим экспертом (в рамках судебной экспертизы) иной рыночной стоимости объектов оценки, отличной от той, которая была определена ответчиком на основании спорных договоров, не свидетельствует о ненадлежащем выполнении ответчиком по делу своей работы по указанным договорам.

Между тем суды не учли следующее.

В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 779 ГК РФ, по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик - оплатить эти услуги.

Согласно статье 783 ГК РФ общие положения о подряде (статьи 702-729 ГК РФ) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779-782 ГК РФ, а также особенностям предмета договора

возмездного оказания услуг.

Основанием для возникновения у заказчика обязательства по оплате выполненных работ в порядке, установленном договором подряда, является передача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы в установленном законом и договором порядке (статья 711 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Под убытками, по смыслу положений статьи 15 ГК РФ, 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).

Пунктами 1.3 договоров предусмотрено, что исполнитель оказывает услуги по оценке в соответствии с требованиями договоров, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), принятыми на его основе нормативно-правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам, юридическим лицам, определены Законом № 135-ФЗ.

Согласно статье 3 Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта.

В силу статьи 11 Закона № 135-ФЗ отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Согласно пункту 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299, отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также

стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Пунктами 7.1, 7.4 и 7.5 договоров предусмотрена ответственность исполнителя (ответчика) за ненадлежащее исполнение условий договоров, недостоверность результатов проведения оценки, ненадлежащее выполнение своих обязательств по договорам, в том числе при проведении оценки с отклонениями от требований законодательства, нарушения стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО СМАО, исполнитель и оценщики несут ответственность перед заказчиком в соответствии с действующим законодательством.

Согласно пункту 7.5. договоров убытки, возникшие у заказчика (истца) вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества исполнителя и оценщика, подписавших отчет об оценке.

Статьей 24.6 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что 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.

Из материалов дела усматривается, что положения заключенных сторонами договоров свидетельствуют о намерении общества «Газпромтрубинвест» использовать полученные отчеты об оценке в целях оспаривания кадастровой стоимости объектов.

Как было установлено судами, по результатам рассмотрения административных заявлений общества «Газпромтрубинвест», поданных в Костромской областной суд об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, кадастровая стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости была установлена Костромским областным судом согласно заключениям, составленным ООО «Региональный центр оценки» в рамках проведенных по этим делам судебных экспертиз об установлении рыночной стоимости земельных участков и проверке отчетов ответчика об установлении их рыночной стоимости.

При этом в решениях Костромского областного суда указано, что в отчетах об оценке от 18.08.2017 № 34-17-Н(1), № 34-17-Н(2), выполненных оценщиком - обществом «Финансы - Оценка - Консалтинг», нарушены основные требования федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчетов, описанию объекта оценки, и допущены иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости земельных участков, в том числе неправильно определены факторы, влияющие на стоимость земельных участков; допущены ошибки при выполнении математических действий, которые тоже повлияли на

итоговую рыночную стоимость. Информация, использованная оценщиком, не может быть признана достоверной, достаточной и проверяемой.

Кроме того, оспоренная административным истцом кадастровая стоимость объектов недвижимости определена Костромским областным судом в решении от 25.04.2018 в соответствии с экспертным заключением в размере, менее чем в два раза превышающем их рыночную стоимость (в отношении отчета от 18.08.2017 № 34-17-Н(2), и, согласно решению от 11.05.2018, - в соответствии с экспертным заключением, указывающем, что превышение ранее определенной кадастровой стоимости земельных участков над кадастровой стоимостью, подлежащей установлению судом в размере рыночной, является явным более чем в 4 раза (в отношении отчета от 18.08.2017 № 34-17-Н(1).

Кадастровая стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости определена Костромским областным судом согласно заключениям эксперта, составленным ООО «Региональный центр оценки», в ином размере, установленном в спорных отчетах об оценке.

Таким образом, основанием для отмены решений комиссии Костромским областным судом явилось превышение ранее определенной кадастровой стоимости земельных участков над кадастровой стоимостью, подлежащей установлению судом в размере рыночной, и установленное экспертным заключением несоответствие отчетов об оценке требованиям Закона № 135-ФЗ.

Отсутствие возможности использовать результат работ ответчика для определения стоимости земельных участков свидетельствует о том, что работы им по договорам выполнены с ненадлежащим качеством, в связи с чем он обязан возместить убытки ввиду некачественного оказания услуг по договорам.

Поскольку общество «Газпромтрубинвест» не является профессионалом в данной области, о некачественном выполнении работ оно узнало только после вынесения вышеуказанных решений Костромским областным судом.

Вывод судов при отказе в иске со ссылкой на оплату истцом работ в размере 50% стоимости, не опровергает невыполнение ответчиком своих обязательств по договорам и не учитывает то, что установленный в договорах сторонами порядок расчетов не влияет на наличие у истца убытков, связанных с их частичной оплатой.

Кроме того, вопреки выводу суда первой инстанции о возникновении у истца убытков, связанных с его пассивной позицией по отстаиванию отчетов ответчика в случае выполнения надлежащим образом ответчиком своих обязательств по договорам с истцом, у Костромского областного суда не возникло бы сомнений в достоверности величины рыночной стоимости и не потребовалось бы проведения судебных экспертиз в отношении выполненных ответчиком отчетов, подтвердивших их несоответствие Закону № 135-ФЗ, а также невозможность применения указанных отчетов для целей, ради которых они должны были быть выполнены.

Поскольку оказанные ответчиком услуги по договорам оплачены истцом, но полученный результат (отчеты) не соответствует законодательству об оценочной деятельности и не может служить целям, ради которых он был заключен, истец вправе был в силу статей 15, 309, 393 ГК РФ, положений

Закона № 135-ФЗ требовать возмещения причиненных ему убытков в заявленном размере, и у судов не имелось оснований для отказа в иске.

Таким образом, по мнению судебной коллегии, выводы судов не соответствуют нормам материального права и приведенным в настоящем определении разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации.

В силу вышеизложенного принятые по делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем судебная коллегия полагает, что, поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенные в настоящем определении положения, касающиеся правовых оснований для возмещения истцу убытков ввиду некачественного выполнения ответчиком обязательств по договорам, повлекшего невозможность использования истцом отчетов об оценке.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2019 по делу № А40-309169/18 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья Е.Е. Борисова

Судьи Е.Н. Золотова

Г.Г. Попова