



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020  
<http://novgorod.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

Великий Новгород

Дело № А44-7531/2017

Резолютивная часть решения оглашена 17 октября 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 19 октября 2018 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе:  
судьи Самарина А.Д.  
при ведении протокола судебного заседания  
помощником судьи Боковой Е.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:  
ЗАО «Проектстрой», В. Новгород, ИНН 5321078745, ОГРН 1025300784068  
к Давтяну Арсену Альбертовичу, В. Новгород  
о взыскании 19 555 200 руб. 00 коп. ущерба

при участии

от истца: пред. Кукштель Д.А., дов. от 20.03.2018 № 21а,  
от ответчика: пред. Орлов Г.К. и пред. Дышкальпс Т.И., дов. от 25.07.2018 № 53/43-  
н/53-2018-2-1306,

**у с т а н о в и л:**

закрытое акционерное общество «Проектстрой» (далее – истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с иском к Давтяну Арсену Альбертовичу (далее – ответчик) о взыскании 19 555 200 руб. 00 коп. убытков.

Исковые требования мотивированы тем, что в результате действий ответчика при исполнении им обязанностей генерального директора Обществу причинен ущерб, связанный с совершением ряда сделок по отчуждению объектов недвижимости по заниженным рыночным ценам.

В предварительном судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования в полном объеме по основаниям, указанным в иске.

В предварительном судебном заседании представители ответчика иск не признали по основаниям, указанным в отзыве на иск.

В ходе рассмотрения дела представитель истца в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неоднократно уточнял размер иска.

Заявлением от 20.02.2018 (т.6, л.6-7) Общество увеличило размер иска по итогам проведения первой судебной экспертизы до 19 644 600 руб. 00 коп.

Уточнение иска принято судом.

Заявлением от 20.09.2018 (т.8, л.9-10) Общество уменьшило размер иска по итогам второй судебной экспертизы до 13 741 600 руб. 00 коп.

Уточнение иска принято судом.

Определением от 27.11.2017 по делу судом назначена судебная оценочная экспертиза для определения размера рыночной стоимости объектов долевого строительства (нежилых помещений), расположенных по адресу: В. Новгород, ул. Псковская, д. 11, с кадастровыми номерами 53:23:7814801:3213, 53:23:7814801:3221; 53:23:7814801:3172; 53:23:7814801:3210 и возможности их продажи по состоянию на 26 августа 2014 года.

Проведение судебной экспертизы поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Лаборатория независимой экспертизы и оценки «Гудвил» Горюнову Ивану Александровичу.

14.02.2018 в арбитражный суд от указанного эксперта поступило заключение от 06.02.2018 № 026/18.

Определением от 21.06.2018 по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту-оценщику Киршиной Н.Р.

14.09.2018 в арбитражный суд поступило заключение эксперта Киршиной Н.Р. от 12.09.2018 № 21/18НК-ЭЗ.

В судебном заседании в порядке судебного разбирательства 17.10.2018 представитель истца поддержал заявленные и уточненные исковые требования в полном объеме по основаниям, указанным ранее.

В судебном заседании в порядке судебного разбирательства 17.10.2018 представители ответчика иск не признали в полном объеме. В обоснование своих возражений пояснили, что не согласны с выводами эксперта-оценщика Киршиной Н.Р. относительно площади нежилого помещения с кадастровым номером 52:23:7814801:3213 размером 242,6 кв.м. Считают, что должна быть применена площадь спорного нежилого помещения, указанная в договоре долевого участия, в размере 218,4 кв.м. Кроме того, полагают неосновательным возложение на ответчика ущерба в сумме 726 300 руб., которую Общество не истребовало в установленные законом сроки от покупателя по договору долевого участия в связи с изменением площади указанного выше нежилого помещения в сторону увеличения.

Выслушав стороны, участвующие при рассмотрении дела по существу, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению частично.

Как следует из материалов дела, в период с 26 ноября 2007 года по 12 сентября 2016 года Давтян А.А. являлся генеральным директором Общества.

По результатам проведенной проверки аудиторской компанией финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2013 по 13.09.2016 установлено, что Обществом в 2014 году совершен ряд сделок по отчуждению недвижимого имущества в виде нежилых помещений на основании договоров, которые не были одобрены в установленном законом порядке, сделки совершены с заинтересованностью.

Так, 26.08.2014 года между Обществом и Давтяном А.А. заключены договоры участия в долевом строительстве № НП-2/20-2/2014, НП-3/20-2/2014, НП-4/20-2/2014 (далее – договоры долевого участия), по условиям которых ответчику переданы в собственность нежилые помещения, расположенные по адресу: Великий Новгород, улица Псковская, дом 11, а именно, нежилое помещение-пристройка общей площадью 218,39 кв.м, нежилое помещение № 2 общей площадью 78,43 кв.м и нежилое помещение № 3 общей площадью 73,5 кв. м соответственно.

Со стороны продавца (Общества) указанные выше договоры подписаны коммерческим директором Силкиным И.В., покупателем выступал Давтян А.А.

Кроме того, 26.08.2014 года между Обществом и Безлаковской Э.Т. заключен договор участия в долевом строительстве № НПП/20-2/2014, по условиям которого Безлаковская Э.Т. получила от Общества нежилое помещение-пристройку общей

площадью 218,39 кв.м, состоящее из трех этажей, расположенное по адресу: Великий Новгород, улица Псковская, дом 11.

В дополнительных соглашениях от 26.08.2014 его стороны уточнили отдельные условия к договорам долевого участия, в том числе площадь передаваемых нежилых помещений (т.1, л.30, 64).

Переход права собственности на спорные нежилые помещения зарегистрирован в установленном законом порядке 30.10.2014 и 07.11.2014.

При проверке указанных выше сделок установлено, что Обществом занижена стоимость переданных объектов недвижимости, чем причинен ущерб, который составляет разницу между рыночной и договорной их стоимостью.

Истец полагая, что в период исполнения Давтяном А.А. обязанностей генерального директора Общества последнему его действиями (бездействием) причинен ущерб, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

На основании пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» (далее – Постановление Пленума от 30.07.2013 № 62) настоящий спор подлежит рассмотрению арбитражным судом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) лицо, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени, должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно.

Согласно пункту 1 статьи 69 ФЗ Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - ФЗ «Об акционерных обществах») руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) или единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) и коллегиальным исполнительным органом общества (правлением, дирекцией).

Согласно пункту 2 статьи 71 ФЗ «Об акционерных обществах» члены совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор), временный единоличный исполнительный орган, члены коллегиального исполнительного органа общества (правления, дирекции), равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед обществом за убытки, причиненные обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания ответственности не установлены федеральными законами.

Убытки подлежат взысканию по правилам статьи 15 ГК РФ, предусматривающей, что 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.

Лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать противоправность поведения ответчика, наличие и размер понесенных убытков, а также причинную связь между противоправностью поведения ответчика и наступившими убытками.

Арбитражный суд не может полностью отказать в удовлетворении требования о возмещении директором убытков, причиненных юридическому лицу, только на том основании, что размер этих убытков невозможно установить с разумной степенью достоверности (пункт 1 статьи 15 ГК РФ). В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципа справедливости и соразмерности ответственности.

В соответствии со статьей 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Статьей 1082 ГК РФ предусмотрено, что вред может быть возмещен в натуре (предоставлением вещи того же рода и качества, исправлением поврежденной вещи и т.п.) или путем возмещения причиненных убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

Как разъяснено в пунктах 5, 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.06.2015 № 21 «О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства, регулирующего труд руководителя организации и членов коллегиального исполнительного органа организации», в соответствии с частью 1 статьи 277 Трудового кодекса Российской Федерации (далее - ТК РФ) руководитель организации (в том числе бывший) несет полную материальную ответственность за причиненный организации прямой действительный ущерб, понятие которого раскрыто в части 2 статьи 238 ТК РФ. Привлечение руководителя организации к материальной ответственности в размере прямого действительного ущерба осуществляется в соответствии с положениями глав 37 и 39 ТК РФ. Кроме того, руководитель организации, в том числе бывший, на основании части 2 статьи 277 ТК РФ возмещает организации убытки, причиненные его виновными действиями, только в случаях, предусмотренными федеральными законами, статьей 71 ФЗ «Об акционерных обществах». Расчет убытков в этом случае осуществляется в соответствии с нормами гражданского законодательства, согласно которым под убытками понимается реальный ущерб, а также неполученные доходы (упущенная выгода) (статья 15 ГК РФ).

На основании пункта 1 Постановления Пленума от 30.07.2013 № 62 единоличный исполнительный орган юридического лица должен возместить убытки, причиненные юридическому лицу нарушением обязанности действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно, при этом истец должен доказать наличие обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности и (или) неразумности действий (бездействия) директора, повлекших неблагоприятные последствия для юридического лица.

На основании части 1 статьи 64, статей 71, 168 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Проанализировав и оценив имеющиеся в материалах дела документы, а также пояснения представителей сторон, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как установлено судом, истец не ставит вопрос о признании недействительными указанных выше сделок, являющихся крупными и совершенными с заинтересованностью.

Истец требует возместить ущерб, который причинен занижением стоимости спорных объектов недвижимости по сравнению с их рыночной стоимостью.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству сторон проведены судебные экспертизы для определения рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, а также для исследования вопроса о том, могли ли быть проданы нежилые помещения по их рыночной стоимости, что предполагало изучение рынка коммерческой недвижимости на территории Великого Новгорода по состоянию на 26.08.2014 года.

Обе судебные экспертизы дали положительный ответ на последний вопрос о возможности реализации спорных нежилых помещений по рыночным ценам.

У представителей ответчика не возникли споры и разногласия относительно выводов эксперта Киршиной Н.Р., данных в заключении от 12.09.2018 № 21/18НК-ЭЗ по объектам недвижимости с кадастровыми номерами 53:23:7814801:3221;

53:23:7814801:3172; 53:23:7814801:3210, как по их общей площади и рыночной стоимости.

Ответчик представил возражения относительно использования общей площади нежилого помещения с кадастровым номером 53:23:7814801:3213 (далее – объект) в размере 242,6 кв.м для расчета рыночной стоимости объекта. Считает, что должна быть использована площадь объекта в размере 218,39, как указано в договоре долевого участия № НПР/20-2/2014.

Кроме того, представители ответчика указали, что на Давтяна А.А. не может быть возложена ответственность в виде ущерба на сумму 726 300 руб. 00 коп. в виде разницы между стоимостью объекта площадью в размере 242,6 кв.м и в размере 218,39, поскольку указанная разница не была истребована у Безлаковской Э.Т. новым руководством Обществом при наличии правовых оснований и с учетом срока исковой давности.

В ходе рассмотрения дела ответчиком не было заявлено о применении срока исковой давности ни по одному требованию.

Возражения ответчика судом рассмотрены и принимаются частично.

В соответствии с пунктом 1.9 договора долевого участия № НПР/20-2/2014 (т.1, л.54-59) проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в пункте 1.4 договора, уточняется после завершения строительства многоквартирного жилого дома по результатам обмеров, произведенных специалистами.

По результатам обмера было установлено, что реальная площадь объекта составила 242,6 кв.м. Указанное обстоятельство было закреплено всеми сторонами сделки в виде дополнительного соглашения от 15.09.2014 к договору № НПР/20-2/2014.

В соответствии со статьей 554 ГК РФ в договоре купли-продажи недвижимости необходимо указать данные, индивидуализирующие объект. К таким данным относятся расположение недвижимости на земельном участке, общая и полезная площадь, другие показатели.

Вместе с тем в договоре участия в долевом строительстве точно обозначить объект долевого строительства не представляется возможным, поскольку объекта недвижимости еще нет в натуре. Например, до окончания строительства нельзя точно указать площадь помещений, поскольку эти данные могут быть получены только после технического обмера сотрудниками бюро технической инвентаризации. Более того, договор участия в долевом строительстве имеет свой предмет - создание объекта долевого строительства в виде жилого или нежилого помещения и его передача дольщику.

Дополнительное соглашение от 15.09.2014 к договору № НПР/20-2/2014 зарегистрировано в установленном законом порядке 07.11.2014.

Кроме того, из выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости следует, что общая площадь объекта составляет 242,6 кв.м.

С учетом изложенного, использование в расчетах рыночной стоимости объекта его реальной площади в размере 242,6 кв. м является обоснованной. В данной части возражения ответчика судом не принимаются.

В остальной части суд считает возражения ответчика обоснованным, поскольку Общество не лишено было права потребовать у Безлаковской Э.Т. разницу в сумме 726 300 руб. ( $6\,551\,700,00 : 218,39 \text{ кв.м} = 30\,000,00 \times 242,6 \text{ кв.м} = 7\,278\,000,00 - 6\,551\,700,00 = 726\,300,00$ ) в установленном законом порядке, чего сделано не было.

Суд не установил вины Давтяна А.А. в неполучении Обществом указанной суммы ущерба с Безлаковской Э.Т.

В остальной части требований иск подлежит удовлетворению, поскольку суд усматривает наличие всех элементов гражданско-правовой ответственности в виде взыскания убытков в виде ущерба.

Сумма ущерба составит в размере 13 015 300 руб. 00 коп. (13 741 600,00 – 726 300,00).

В соответствии со статьями 110, 168 АПК РФ при вынесении решения по существу спора суд одновременно распределяет судебные расходы между лицами, участвующими в деле.

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.

В связи с тем, что требования истца удовлетворяются частично, судебные расходы подлежат возмещению с ответчика пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Применение пропорции распространяется также на судебные расходы, понесенные сторонами в связи с проведением судебных экспертиз.

В ходе рассмотрения дела истец понес расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 40 000 руб. 00 коп., а ответчик в сумме 20 000 руб. 00 коп.

В соответствии с правовой позицией, указанной в пункте 8 Рекомендаций научно-консультативного совета при арбитражном суде Северо-Западного округа от 17 апреля 2015 года, а также в принятых судебных актах (А44-5841/2014), суд применяет пропорциональное распределение судебных расходов не в связи с последним уточнением иска, а в соответствии ранее заявленным и принятым судом размером требований (19 644 600,00).

С учетом изложенного, с ответчика подлежит взысканию в пользу истца судебные расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 26 500 руб. 00 коп.

В свою очередь, поскольку истцу отказано в удовлетворении иска частично, в данной части решение вынесено в пользу ответчика, следовательно, расходы, понесенные Давтяном А.А. на проведение судебной экспертизы в сумме 6750 руб. 00 коп. взыскиваются с Общества его пользу.

По правилам статьи 170 АПК РФ в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### р е ш и л:

взыскать с Давтяна Арсена Альбертовича в пользу закрытого акционерного общества «Проектстрой» 13 015 300 руб. 00 коп. ущерба, а также в возмещение расходов по уплате государственной пошлины в сумме 80 310 руб. 00 коп.

Взыскать с Давтяна Арсена Альбертовича в пользу закрытого акционерного общества «Проектстрой» 26 500 руб. 00 коп. в возмещение судебных расходов на оплату экспертизы.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Проектстрой» в пользу Давтяна Арсена Альбертовича 6750 руб. 00 коп. в возмещение судебных расходов на оплату экспертизы.

В результате зачета удовлетворенных требований окончательно взыскать с Давтяна Арсена Альбертовича в пользу закрытого акционерного общества «Проектстрой» 13 035 050 руб. 00 коп., в том числе 13 015 300 руб. 00 коп. ущерба, 19 750 руб. 00 коп. судебных расходов на оплату экспертизы, а также в возмещение расходов по уплате государственной пошлины в сумме 80 310 руб. 00 коп.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Проектстрой» в доход федерального бюджета в возмещение расходов по уплате государственной пошлины 447 руб. 00 коп.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в соответствии со статьей 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционную инстанцию Арбитражного суда – Четырнадцатый Арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Новгородской области в течение месяца со дня вынесения решения.

Судья

А.Д.Самарин