

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

22 апреля 2015 г.

Дело №А40-100220/2014

Резолютивная часть объявлена 17 апреля 2015 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 22 апреля 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Газаевой И.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску ООО «Фирма Гарант-Монолит»

к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы

третье лицо: ООО «Группа финансового консультирования»

об оспаривании величины рыночной стоимости, об обязанности заключить договор купли-продажи

в судебное заседание явились:

от истца – Архипов С.В., дов. от 09.10.2014г.

от ответчика – не явился, извещен

от третьего лица – не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении достоверной величины рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № I комнаты №№1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6, является 6 124 661 руб. без учета НДС, а также об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № I комнаты №№1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6 путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 7 515 991 (семь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч девятьсот девяносто один) руб. 00 копеек

НДС в соответствии с под.12 пункта 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

В п.3.4 договора купли-продажи словосочетание « 655 390 (шестьсот пятьдесят пять тысяч триста девяносто) руб. 78 коп., заменить словосочетанием «208 777 (двести восемь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 53 коп.

В судебном заседании Истец представил заявление об отказе от требования об установлении достоверной величиной рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № I комнаты №№1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6, является 6 124 661 руб. без учета НДС.

Поскольку настоящий отказ не противоречит законам и иным нормативно-правовым актам, а также не противоречит правам других лиц, отказ судом принят в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 8, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированными следующими обстоятельствами.

Истец указывает на то, что в соответствии с нормами ФЗ от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ», имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений. При этом, при заключении договора купли-продажи спорного недвижимого имущества между сторонами возникли разногласия в части стоимости выкупаемого имущества, которые не были урегулированы сторонами в досудебном порядке, предусмотренном частью 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. Учитывая указанные обстоятельства, Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Дело слушается в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Ответчика и Третьего лица. Ответчиком письменный отзыв на иск не представлен.

Заслушав представителя Истца, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» является арендатором нежилого помещения общей площадью 77,8 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 6 на основании договора аренды от 06.03.2002 года № 1-239/02, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 N 209-ФЗ.

Помещения непрерывно арендуются Истцом на протяжении более 2-х лет до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, площадь арендуемых нежилых помещений, не превышает предельного значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 17.12.2008 N 66, задолженность по арендным платежам отсутствует.

Истец полагая, что в соответствии с нормами Федерального закона от 22.07.2008 N 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, 27.11.2013 г. обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемых помещений.

03.06.2014 года Департаментом городского имущества города Москвы Истцу для подписания передан проект договора купли-продажи арендуемых помещений, стоимость выкупаемых помещений установлена в размере 23 594 068,00 руб.

Как указывает истец, копия отчета об оценке рыночной стоимости объекта, на основании которого Департаментом была установлена цена помещения, обществу предоставлена не была.

Истец обратился в специализированную оценочную компанию ООО «АА Оценка и Кадастр». В соответствии с подготовленным ООО «АА Оценка и Кадастр» заключением об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, цена объекта составила 6 124 661, 00 руб. с учетом НДС, то есть ниже суммы, указанной Департаментом.

Истец подписал предложенный истцом проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с протоколом разногласий, касающимся пункта п. 3.1, 3.4 договора, в части указания цены выкупаемого помещения.

Таким образом, при заключении договора между сторонами возникли разногласия в цене выкупаемого имущества.

10.06.2014 года протокол разногласий к Договору купли-продажи с приложением отчета об оценке вышеуказанного объекта недвижимости направлен Истцом в адрес Департамента.

Ответчик о результатах рассмотрения протокола разногласий истца не известил.

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что: 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества; 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; 3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности; 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, преимущественное право на приобретение имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие всем перечисленным критериям.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации", которые согласно части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь, в том числе пунктом 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134, суд считает, что Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» соответствует всем критериям, указанным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным 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.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе, в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями статей 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что у сторон имеются разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, определением Арбитражного суда города Москвы от 08.12.2015 года назначено проведение экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорных нежилых помещений. Проведение экспертизы поручено АНО Научно-консультационный центр судебной экспертизы «Гильдия», эксперту Ефименко Ольге Александровне.

Перед экспертом-оценщиком был поставлен вопрос:

Определить рыночную стоимость нежилых помещений общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № 1, комнаты №№ 1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д. 6, по состоянию на 27.11.2013 года?

Согласно ЗаклЮчению Эксперта № 208/С/О-15 по арбитражному делу № А40-100220/2014 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 77,8 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 6, стоимость объекта на дату экспертной оценки 27.11.2013 года составила 7 515 991 рубля 00 копеек, без учета НДС.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК

РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Согласно пункту 1 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

В соответствии со ст. 446 ГК РФ, ст. 173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу.

Согласно ст. 173 АПК РФ, по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору опонуждению заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости урегулирования разногласий сторон, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 77,8 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6, путем принятия пункта 3.1 договора, в редакции с ценой продажи объекта нежилого фонда, с учетом результатов судебной экспертизы, проведенной в рамках настоящего дела, за вычетом НДС, то есть с ценой продажи в размере 7 515 991 руб. 00 коп., а также с учетом изменений в части предоставления рассрочки на оплату стоимости нежилого помещения.

При таких обстоятельствах оснований к отказу заявленных исковых требований у суда не имеется.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ и п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 г. № 117 (в ред. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 г. № 139) судебные расходы, понесенные истцом по уплате госпошлины и на оплату расходов за проведение судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества возлагаются судом на ответчика.

На основании ст.ст. 8, 12, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.08 г. № 159-ФЗ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 170, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Принять частичный отказ от исковых требований в части «Установить, что достоверной величиной рыночной стоимости жилых помещений общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № I комнаты №№1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6, является 6 124 661 руб. без учета НДС

Производство по делу в этой части исковых требований прекратить.

Урегулировать разногласия между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 77,8 кв.м. (первый этаж, помещение № I комнаты №№1-8), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая – Триумфальная, д.6.

путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 7 515 991 (семь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч девятьсот девяносто один) руб. 00 копеек

НДС в соответствии с под.12 пункта 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

В п.3.4 договора купли-продажи словосочетание « 655 390 (шестьсот пятьдесят пять тысяч триста девяносто) руб. 78 коп., заменить словосочетанием «208 777 (двести восемь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 53 коп.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» (ОГРН 1037739027820) расходы за проведение экспертизы в размере 20 000 (двадцать тысяч) руб. 00 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 4000 (четыре тысячи) руб. 00 коп.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Фирма Гарант-Монолит» (ОГРН 1037739027820) из доходов федерального бюджета РФ излишне уплаченную госпошлину в размере 4000 (четыре тысячи) руб.00 коп., перечисленную по Чек-ордеру от 30.06.2014г.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Н. Н. Селиверстова