

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-1144408/15

28 декабря 2015 г.

Резолютивная часть решения объявлена 18 декабря 2015г.

Полный текст решения изготовлен 28 декабря 2015 г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего: судьи Давыдовой О.В. (единолично) (шифр судьи 11-915)
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Ермишкиным С.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО "ЛОГ-ЗДОРОВЬЕ" к
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ об
урегулировании разногласий

При участии:

От истца – Цынжаловская С.В., дов. от 17.04.2015 г.

От ответчика – Шинкарюк А.Ю., дов. от 20.07.2015 г.

Эксперт Ефименко О.А., паспорт

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГ-Здоровье» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, а именно:

а) принять пункт 3.1. в следующей редакции:

3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке № 295/С/О-15 от 07.12.2015 г., выполненном АНО НКЦ СЭ «Гильдия», составляет 5.420.043 (пять миллионов четыреста двадцать тысяч сорок три) руб.

НДС в соответствии с подп. 12. П. 2, стр. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

б) принять пункт 3.2. в следующей редакции:

3.2. Оплата по договору производится в рассрочку в течение пяти лет. На остаточную сумму денежных средств, оплачиваемых в рассрочку в счет выкупа Объекта, начисляются проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

д) принять пункт 3.4 в следующей редакции:

3.4 Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до __числа каждого месяца в размере не менее 90 334 (девятидесять тысяч триста тридцать четыре) руб. 05 коп. основного долга, и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

е) принять пункт 4.5 в следующей редакции:

4.5 В случае не поступления на расчетный средств, указанный в п. 3.1 договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты в соответствии с п. 3.4 договора (не представление подтверждающих оплату документов) продавец вправе в досудебном порядке урегулировать вопрос путем направления покупателю претензионного уведомления. При не поступлении от покупателя ответа на направленную в его адрес претензию по истечении 30 дней с момента получения претензии покупателем, продавец имеет право на расторжении настоящего договора в судебном порядке.

в) п. 3.3. абз.4, в следующей редакции:

3.3. абз.4. Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по договору публикуются на информационных ресурсах продавца и дублируются до сведения покупателя.

г) принять п 3.3. абз. 5 в следующей редакции:

3.3. абз. 5 Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с расчетного счета покупателя о перечислении средств в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

ж) принять п. 5.5. в следующей редакции:

5.5. При ненадлежащем исполнении обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

з) исключить из договора купли-продажи в варианте продавца п. 7.1.

и взыскании убытков в виде стоимости затраченных средств на проведение независимой экспертизы в сумме 18.000 руб. (с учетом принятых судом уточнений искивые требований истцом в порядке ст. 49 АПК РФ протокольным определением суда от 16.12.2015 г.).

Определением суда от 23.11.2015 г. в порядке ст. 82 АПК РФ по делу назначена повторная экспертиза с целью установления рыночной стоимости объекта, проведение которой поручено АНО НКЦ СЭ «Гильдия» эксперту – Ефименко О.А., этим же определением эксперт был вызван в суд для дачи соответствующих пояснений по принятому им заключению.

08.12.2015 через канцелярию Арбитражного суда г. Москвы в суд поступило экспертное заключение №295/С/О-15 от 07.12.2015 г.

В судебном заседании 16.12.2015 г. эксперт Ефименко О.А. был допрошен, что зафиксировано в протоколе судебного заседания и аудиопротоколе к нему от 16.12.2015 г.

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 12, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 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», и мотивированы наличием у истца преимущественным правом выкупа помещения, занимаемое истцом по договору аренды и находящегося в собственности города Москвы в силу ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ.

Ответчик заявленные искивые требования не признал по основаниями письменных возражений по делу.

Суд, выслушав стороны, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, с учетом проведенной по делу судебной экспертизы, приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям:

В судебном заседании установлено, что ООО «ЛОГ-Здоровье» на основании договора аренды № 9-348/99 от 02.07.99 г. владеет и пользуется на праве аренды нежилым помещением общей площадью 66,1 кв.м., расположенным по адресу: Москва, Волоколамское ш., д. 92 (этаж цоколь, помещение Па, комнаты 1-8). Право собственности на данное помещение г. Москвы подтверждается регистрационной записью в ЕГРП от 22.07.2004 г. № 77-01/08-735/2004-183.

Судом также установлено, что ООО «ЛОГ-Здоровье» является субъектом малого и среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы по состоянию на 12.08.2014 г.

Задолженность по арендной плате и иным платежам по договору аренды у истца отсутствует, обратного суду не представлено.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, 18.02.2015 истец обратился в Департамент с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с предоставлением установленного вышеуказанным законом пакета документов.

В соответствии с ч. 3 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ истцом 13.04.2015 от ответчика был получен ответ исх.№33-5-4312/15-(2)-0 с проектом договора купли-продажи арендуемого имущества по цене 8.059.000 руб. без учета НДС в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 11.03.2015 г. № 773Г/382, выполненным ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением от 13.03.2015 г. № 504/С-15, подготовленным НП СРОК «СВОД»,

Посчитав, что цена спорного объекта завышена, истец обратился в оценочную организацию для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

Согласно отчета от 29.04.2015 г., выполненного ООО «Фальконэ Центр», цена спорного объекта составила 5.107.203 руб. 38 коп. без НДС.

Истец выразил согласие на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, подписав договор купли-продажи недвижимости с учетом протоколом разногласий, указав в редакции покупателя (истца) в том числе и цену объекта, направив указанное в адрес ответчика 08.05.2015 г.

Поскольку редакции истца остались без ответа и удовлетворения, данные обстоятельства послужили поводом для обращения истца в суд с настоящими исковыми требованиями.

Суд, оценивая представленные доказательства с позиции ст. 71 АПК РФ приходит к следующим выводам:

Согласно ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Федеральным законом от 22.07.2008 № 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» в редакции Федерального закона от 17.07.2009г. № 149-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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» установлены способы и порядок отчуждения недвижимого имущества находящего в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства. Статьей 3 указанного закона установлено преимущественное право и реализация такого права субъектами 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 июля 1998 года № 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); 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. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. №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". 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 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009. В разъяснениях, содержащихся в пункте 3 информационного письма от 05.11.2009 №134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ).

Пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Материалами дела подтверждается то, что общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

В соответствии со ст. 12 ФЗ № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» цена приватизируемого государственного имущества устанавливается на основании отчета об оценке,

составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Действующим на момент обращения истца в суд Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (ст. 8) предусмотрено, что проведение оценки объектов является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в том числе в целях их приватизации.

В соответствии со ст.6 ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998г. субъекты РФ имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки, такое право субъекта РФ является безусловным и не зависит от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности.

Как следует из положений ст. 10 названного закона, в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Департамент имущества города Москвы в силу своей правоспособности осуществляет полномочия по управлению и распоряжению объектами собственности города Москвы, организует работу по проведению независимой оценки стоимости имущества города Москвы. Отчет об определении рыночной стоимости нежилых помещений должен быть произведен в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности и существующими стандартами проведения оценки (Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 утвержден Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3). Именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, по ходатайству ответчика определением от 23.11.2015 назначил судебно-оценочную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, проведение которой было поручено проведение экспертизы АНО НКЦ СЭ «Гильдия» эксперту – Ефименко О.А.

08.12.2015 в суд, через канцелярию, поступило экспертное заключение.

Согласно выводам эксперта, изложенных в заключении № 295/С/О-15 от 07.12.2015 г.: рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 66,1 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 92, по состоянию на 18.02.2015 г. составляет 5.420.043 руб.

В соответствии с требованиями статей 71 АПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является всего лишь одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу.

Положениями ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

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

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ). (п.12 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. N 23).

В судебное заседание 16.12.2015 г. для разрешения возникших вопросов, в порядке ст. 86 АПК РФ, был вызван и допрошен эксперт Ефименко О.А., эксперт поддержал свое экспертное заключение, пояснил сделанные выводы, ответы эксперта зафиксированы в протоколе судебного заседания от 16.12.2015 и аудиопротоколе к нему.

В соответствии с требованиями статей 71 АПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является всего лишь одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу.

Таким образом, суд считает достоверной экспертизу, проведенную в рамках настоящего дела.

В судебном заседании присутствовал эксперт, ответивший полно и емко на все вопросы сторон.

Как установлены судом, заявлением, соответствующим требованиям Закона N 159-ФЗ, с приложением необходимых документов истец обратился к ответчику 18.02.2015, следовательно, с указанной даты у государственного органа, осуществляющего полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственности города Москвы, в силу ч. 3 ст. 9 Закона возникла обязанность обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества, в связи с чем, определение рыночной стоимости спорного объекта следует осуществлять по состоянию на указанную дату.

Оценив, экспертное заключение наряду с иными представленным в материалы дела документами, каждой в отдельности и в их совокупности, суд находит его последовательным, непротиворечивым в исследовательской части и части выводов, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности – принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

Экспертом выполнены требования статей 55, 86 АПК РФ и статей 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 25, 41 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ, регулирующих организацию и производство судебной экспертизы в Российской Федерации, то есть регулирующих судебно-экспертную деятельность.

Доводы ответчика о неясности и противоречивости экспертного заключения судом отклоняются. Суд не нашел оснований для постановки под сомнение выводов эксперта. Ответчик не представил доказательств ошибочности выводов эксперта либо наличие объективных обстоятельств, позволяющих усомниться в обоснованности экспертного заключения.

Возражения, на которые ответчик ссылается по существу не свидетельствуют о недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, эксперт ответил на поставленные вопросы.

С учетом особенностей характера заявленных требований, изложенные выше

доводы ответчика не опровергают вывод эксперта и иных имеющихся в материалах дела доказательств относительно рыночной стоимости спорной недвижимости.

Оценив, экспертное заключение, наряду с иными представленным в материалы дела документами, каждой в отдельности и в их совокупности, суд находит его последовательным, непротиворечивым в исследовательской части и части выводов, и находит его допустимым.

По результатам проведенной судебной экспертизы, истец уточнил заявленные требования относительно определения выкупной стоимости объекта недвижимости и ежемесячных платежей.

Согласно пункту 1 ст. 5 Федерального закона N 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. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее пять лет.

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.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что выкупная цена спорного нежилого помещения подлежит определению с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы, то есть в размере 5.420.043 руб. (без учета НДС),

Принимая во внимание изложенное, суд, признает правомерным требование истца, изложение пунктов 3.1, 3.2, 3.4 договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке № 295/С/О-15 от 07.12.2015 г., выполненном АНО НКЦ СЭ «Гильдия», составляет 5.420.043 (пять миллионов четыреста двадцать тысяч сорок три) руб.

НДС в соответствии с подп. 12. п. 2, стр. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

принять пункт 3.2. в следующей редакции:

3.2. Оплата по договору производится в рассрочку в течение пяти лет. На остаточную сумму денежных средств, оплачиваемых в рассрочку в счет выкупа Объекта, начисляются проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

принять пункт 3.4 в следующей редакции:

3.4 Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до __числа каждого месяца в размере не менее 90 334 (девяносто тысяч триста тридцать четыре) руб. 05 коп. основного долга, и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

При изложенных обстоятельствах оснований к отказу в удовлетворении данной части заявленных требований у суда не имеется.

В части требований об изложении пунктов в), г), е), ж), з) суд полагает правомерным отказать.

Согласно исковым требованиям истец просит принять в) п. 3.3. абз.4, в следующей редакции:

3.3. абз.4. Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по договору публикуются на информационных ресурсах продавца и дублируются до сведения покупателя.

г) принять п 3.3. абз. 5 в следующей редакции:

3.3. абз. 5 Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с расчетного счета покупателя о перечислении средств в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

ж) принять п. 5.5. в следующей редакции:

е) принять пункт 4.5 в следующей редакции:

4.5. В случае не поступления на расчетный средств, указанный в п. 3.1 договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты в соответствии с п. 3.4 договора (не представление подтверждающих оплату документов) продавец вправе в досудебном порядке урегулировать вопрос путем направления покупателю претензионного уведомления. При не поступлении от покупателя ответа на направленную в его адрес претензию по истечении 30 дней с момента получения претензии покупателем, продавец имеет право на расторжении настоящего договора в судебном порядке.

5.5. При ненадлежащем исполнении обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

з) исключить из договора купли-продажи в варианте продавца п. 7.1.

На основании ч. 1 ст. 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

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

Согласно п. 3 [ст. 1 ГК РФ](#) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 [ст. 1 ГК РФ](#)).

Анализируя редакции, предложенной ответчиком и истцом, суд принимает к сведению, что предложенная редакция ответчиком п. 4.5 договора содержит не только условия о внесудебном порядке обращения взыскания в договор залога, но и иные условия не связанные с договором залога, предложенная редакция истца о досудебном урегулировании (претензионном) возникших споров не противоречит положениям ст. 450, 452 ГК РФ и подлежит включению в проект договора в редакции истца.

П. 5.5 договора суд принимает в редакции, предложенной истцом: 5.5 При ненадлежащем исполнении обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, исходя из принципа соблюдения баланса интересов сторон в обязательственных правоотношениях, и поскольку положениями Федерального закона № 159-ФЗ не предусмотрен такой способ обеспечения продавцом своих обязательств, как уплата неустойки, включение данного пункта в договор возможно только по соглашению сторон, которое в рассматриваемом случае не достигнуто. В силу [статьи 421 ГК РФ](#) граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Рассматривая редакции п. 3.3. абз. 4, 5 суд приходит к выводу, что данные редакции в принципе изложены в тождественном варианте, из чего следует, что по

существу спор в отношении п. 3.3. абз. 4, 5 отсутствует, и в силу ст. 421 ГК РФ подлежат включению в договор купли-продажи.

Вместе с тем, п. 7.1 договора, не относящихся к цене выкупаемого имущества, истец не обосновал, со ссылками на нормы материального права, необходимость их урегулирования, (исключения) редакция, изложенная в направленном проекте договора купли-продажи данного пункта, не противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации. В связи с чем, суд приходит к выводу об отказе в данной части требования.

Также, истец просит взыскать с Департамента убытки в размере 18.000 руб. в виде расходов на проведение независимой судебной экспертизы.

В соответствии со ст. 16 ГК РФ убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

В соответствии с действующим законодательством возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности.

При этом ответственность, предусмотренная названной нормой, наступает только при условии доказанности состава правонарушения, включающего наличие вреда, противоправность действий или бездействий причинителя вреда и его вину, а также причинно-следственную связь между противоправными действиями и наступившими неблагоприятными последствиями.

Отсутствие одного из вышеперечисленных условий является основанием для отказа в удовлетворении иска о возмещении убытков.

В силу статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации для взыскания убытков истец должен доказать факт нарушения ответчиком обязательств, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, а также размер требуемых им с ответчика убытков.

Истцом не доказаны, и судом не установлены факты бездействия Департамента, что могло бы привести к нарушению прав истца на выкуп спорного объекта.

При таких обстоятельствах, требование о взыскании убытков удовлетворению не подлежит.

В силу п. 2 ст. 86 АПК РФ, средства на оплату судебной экспертизы вносятся стороной, которая заявила ходатайство о проведении экспертизы.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, предусмотрено статьей 110 АПК РФ. В силу пункта 1 данной статьи судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны пропорционально удовлетворенным требованиям.

Согласно имеющемуся в материалах дела определению Арбитражного суда города Москвы от 23.11.2015 судебная экспертиза назначена по ходатайству истца, платежным поручением № 88 от 15.10.2015 г. на сумму 25.000 руб. за проведение экспертизы по делу А40-115494/2015 произведено ООО «ЛОГ-Здоровье», стоимость проведенной экспертизы составила 25.000 руб., согласно выставленному счету № 295 от 07.12.2015 АНО НКЦ СЭ «Гильдия».

В соответствии с пунктами 1, 2 [ст. 109 АПК РФ](#) денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей. Денежные суммы, выплачиваются с депозита суда.

Заключение эксперта экспертного учреждения НКЦ судебной экспертизы «Гильдия» поступило в арбитражный суд г. Москвы и исследовано судом при разрешении спора. Согласно документам экспертного учреждения НКЦ судебной экспертизы «Гильдия» стоимость экспертизы составляет 25 000 руб. (счет на оплату № 295 от 07.12.2015 г.).

Расходы на оплату услуг экспертизы подлежат взысканию с ответчика в пользу истца на основании ст.ст. 86, 110 АПК РФ.

Расходы по госпошлине распределяются судом в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании ст.ст. 8, 12, 217, 445, 446 ГК РФ, п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009г. № 134, ст. 4 ФЗ от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь ст.ст. 4, 49, 64, 65, 110, 123, 124, 156, 167-170, 176, 180, 181, АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО "ЛОГ-ЗДОРОВЬЕ" и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи нежилых помещений площадью 66,1 кв.м. по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.92 (этаж-цоколь, пом. Па, комн. 1-8):

- изложив п. 3.1 договора в следующей редакции:

3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке №295/С/О-15 от 07.12.2015г., выполненном АНО НКЦ СЭ «Гильдия», составляет 5 420 043 (пять миллионов четыреста двадцать тысяч сорок три) руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется;

-изложив п. 3.2. договора в следующей редакции:

3.2. Оплата по Договору производится в рассрочку в течение пяти лет. На остаточную сумму денежных средств, оплачиваемых в рассрочку в счет выкупа Объекта, начисляются проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

-изложив п. 3.3 договора абзац 4 в следующей редакции:

3.3. абзац 4. Изменение реквизитов для перечисления денежных средств о договору публикуются на информационных ресурсах Продавца и доводится до ведения Покупателя.

-изложив п. 3.3 договора абзац 5 в следующей редакции:

3.3. абзац 5. Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с расчетного счета Покупателя о перечислении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

- изложив п. 3.4 договора в следующей редакции:

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до _____ числа каждого месяца в размере не менее 90 334 (девятьсот тысяч триста тридцать четыре) руб. 05 коп. основного долга, и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

- изложив п. 4.5. договора в следующей редакции:

4.5. В случае поступления на расчетный счет средств, указанных в п.3.1. Договора, в течение 3 (трех) дней с момента истечения срока оплаты в соответствии с п. 3.4 договора (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец

вправе в досудебном порядке урегулировать вопрос путем направления Покупателю претензионного уведомления. При не поступлении от Покупателя ответа на направленную в его адрес претензию по истечении 30 дней с момента получения претензии Покупателем, Продавец имеет право на расторжение настоящего Договора в судебном порядке.

- изложив п. 5.5. договора в следующей редакции:

5.5. При ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В остальной части отказать.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью "ЛОГ-ЗДОРОВЬЕ" 6 000 (шесть тысяч) руб. расходов по уплате госпошлины, 25 000 (двадцать пять тысяч) руб. стоимости экспертизы.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятом Арбитражном апелляционном суде.

Судья

О.В. Давыдова