



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
15.12.2015г

Дело № А40-212066/14

Резолютивная часть решения объявлена 29.10.2015

Решение в полном объеме изготовлено 15.12.2015

Арбитражный суд в составе:

Судьи Никоновой О.И., единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Геворгян М.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ООО «АДРЭМ ЛТД» (ОГРН 1037739056827, ИНН 7729123691, дата регистрации 10.01.2003г., 115193, г. Москва, ул. Петра Романова,6)

к **Департаменту городского имущества города Москвы** (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 08.02.2003, 15054, Москва, ул.Бахрушина, 20)

об обязанности заключить договор купли - продажи

при участии:

от истца – Никифорова В.С, дов. от 17.12.2014г.

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

Эксперт –Ефименко О.А, паспорт

В деле объявлялся перерыв до 29.10.2015 в 9час.30 мин.

УСТАНОВИЛ:

ООО «АДРЭМ ЛТД» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с учетом уточнения об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, Новослободская ул, д.14/19, стр.8 общей площадью 368, 8кв.м., изложив п.3.1. договора в следующей редакции:

«Цена объектов составляет 42 112 000 (сорок два миллиона сто двенадцать тысяч)рублей

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 46 НК РФ не начисляется».

изложив п.3.4. договора в следующей редакции:

«Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 169 777 (один миллион сто шестьдесят девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 77 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга».

Исковые требования заявлены со ссылкой на п.2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчик исковые требования не признает согласно доводам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основания иска, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

ООО «Адрэм Лтд» (Далее - Истец) является арендатором нежилого помещения, расположенного по адресу г. Москва, Новослободская ул., д. 14/19, стр. 8 общей площадью 368,8 кв.м. (далее - нежилое помещение), на основании Договора на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, рег. № 0-739/2001 от 28.11.2001г.

Указанное нежилое помещение является собственностью города Москвы.

Срок действия Договора аренды согласно п. 2.1 Договора составлял с 01.07.2001 года по 10.06.2016 года.

Истец обладает преимущественным правом на приобретение нежилого помещения т.к. отвечает критериям ст. 3 ФЗ № 159-ФЗ от 22.07.2008 г.

23.10.2013 года Истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы (Далее - Ответчик) с просьбой о выкупе нежилого помещения в порядке, установленном ФЗ от 22 июня 2008 года № 159-ФЗ, что подтверждается выпиской из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями заявителей в службу «одного окна».

3 июля 2014 года Ответчиком было направлено Истцу письмо № 33-5-31153/13-(6)0 «О подписании договора купли-продажи», в соответствии с которым Ответчик предоставляет Истцу государственную услугу «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы». В связи с этим, как указывает Ответчик в данном письме, он прикладывает проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения).

Согласно п. 3.1 проекта договора купли-продажи цена Объекта составляет 97 517 797 рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, выполненным от 04.03.2014г. № 2014-Д3318, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 14.04.2014г. № 188/318-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков».

Ответчик является в силу положений Федерального закона N 159-ФЗ стороной договора, для которой при направлении им оферты его заключение является обязательным.

13 августа 2014 года Истец отправил в Департамент городского имущества города Москвы подписанный Истцом договор купли-продажи в 3-х экземплярах с протоколом разногласий, отчетом об оценке от 4 марта 2014г. и сопроводительным письмом. В сопроводительном письме Истец указал, что он полагает необходимым подписать проект договора с учетом корректировки п. 3.1 в части цены объекта. В протоколе разногласий к договору купли-продажи нежилого помещения Истец указал новую редакцию п. 3.1 договора, в соответствии с которой цена Объекта составляет 56 533 000 руб., а также обоснование данной редакции - значительное завышение рыночной стоимости Объекта. Указанные документы были направлены в 30-ти дневный срок с момента получения Истцом оферты Ответчика.

Указанная в протоколе разногласий цена основывается на анализе рыночной стоимости нежилого помещения. По результатам проведенной оценки ООО «ПрофиЭксперт» был подготовлен Отчет об оценке № 03/08-14-Н об определении рыночной стоимости объекта оценки - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Новослободская ул., д. 14/19, стр. 8, общей площадью 368,8 кв. м на 4 марта 2014 года. Согласно данному отчету рыночная стоимость объекта оценки составляет 56 533 000 рублей.

Таким образом, истцом соблюден порядок, предусмотренный статьей п. 2 ст. 445 ГК РФ, а именно Истцом переданы Ответчику подписанный договор купли-продажи, протокол разногласий, сопроводительное письмо, отчет об оценке стоимости имущества.

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

Согласно пункту 2 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия на рассмотрение суда.

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 (статья 217 ГК РФ).

Федеральным законом 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" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального

недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

Согласно статье 446 Гражданского кодекса в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Федеральным законом 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" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 04.03.2014г. № 2014-ДЗ318, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» по заказу ответчика - дата оценки от 04.03.2014.

Истец обратился за выкупом 23.10.2013.

Оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Данная правовая позиция согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 N 7240/12.

Поскольку из отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 04.03.2014г. № 2014-ДЗ318, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» следует, что рыночная стоимость определялась не на дату поступления в уполномоченный орган заявления предпринимателя о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, указанная в этом отчете цена объекта не может быть признана рыночной стоимостью имущества для цели совершения в отношении него сделки купли-продажи.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

При наличии переданных на разрешение суда разногласий сторон по рыночной стоимости выкупаемого предпринимателем нежилого помещения суд назначил проведение судебной экспертизы по вопросу об определении его рыночной стоимости.

Определением от 21.04.2015 назначена оценочная экспертиза, ее проведение поручено проведение эксперту АНО НКЦ СЭ "Гильдия" Ефименко Ольге Александровне.

Перед экспертом поставлен вопрос: Определить рыночную стоимость нежилого помещения площадью 368,8кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.14/19, стр.8 по состоянию на 23.10.2013?

Согласно заключению рыночная стоимость нежилого помещения площадью 368,8кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новослободская, д.14/19, стр.8 по состоянию на 23.10.2013 составляет 42 112 000 руб.

Эксперт вызывался в судебное заседание для дачи пояснений по данному им заключению.

Эксперт в судебном заседании подтвердил результаты экспертизы, ответил на вопросы ответчика.

Достоверность выводов и правильность методик, примененных экспертом ответчиком документально не опровергнуты. Объекты-аналоги подобраны экспертом обосновано с применением корректировок при необходимости.

Судом отклонено ходатайство ответчика о проведении повторной экспертизы в порядке ст.ст. 87, 159 АПК РФ, поскольку противоречий в выводах эксперта, сомнений в обоснованности заключения эксперта не имеется. Доказательства обратного суду не представлены.

Оценка, проведенная экспертом соответствует требованиям статей 11, 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 N 254, 255, 256., п. п. 7, 20 - 23 Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256), в связи с чем суд считает необходимым обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора в судебном заседании арбитражного суда.

При изложенных обстоятельствах исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

Судебные расходы в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 12, 209, 217, 445 ГК РФ, 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, в редакции Федерального закона № 144-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 48, 64, 65, 82, 110, 123, 124, 137,156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, Новослободская ул, д.14/19, стр.8 общей площадью 368, 8кв.м., изложив п.3.1. договора в следующей редакции:

«Цена объектов составляет 42 112 000 (сорок два миллиона сто двенадцать тысяч)рублей

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 46 НК РФ не начисляется».

изложив п.3.4. договора в следующей редакции:

«Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 169 777 (один миллион сто шестьдесят девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 77 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «АДРЭМ ЛТД» расходы по госпошлине в размере 4 000руб.(Четыре тысяч рублей), расходы на экспертизу в размере 25 000руб. (Двадцать пять тысяч рублей).

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его изготовления в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

О.И. Никонова