

**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****17 февраля 2015 года****Дело № А40-84515/14**

Резолютивная часть решения объявлена 27 января 2015 года

Полный текст решения изготовлен 17 февраля 2015 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Давыдовой О.В. единолично (шифр судьи 11-648)

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Ермишкиным С.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО ТК ЭЛИТ (ОГРН 1027739709656)

к Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) о

внесении изменений в договор купли-продажи нежилого помещения от 25.02.2014г.

№59-114, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д.9, корп.1

При участии:

От истца – Абрамова О.С., дов. от 16.12.2014 г.

от ответчика – Гречко А.В., дов. от 30.12.2014 г.

эксперт Ефименко О.А., паспорт

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием, с учетом уточнений, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ, урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества № 590114 от 25.02.2014 площадью 731,1 кв.м. по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, ком. В, пом I, комн. 1, 3-5, 5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1) между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ», изложив п. 3.1. договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 35 550 597 руб. в соответствии НДС в соответствии с подпунктом 12 пунктом 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.», изложив пункт 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 25 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 987 516 рублей 58 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.»

Требования заявлены на основании Федерального закона 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», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего

предпринимательства в РФ», Определением суда от 18.06.2014 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен Департамент культурного наследия города Москвы.

Определением суда от 07.10.2014г. по делу назначена экспертиза, проведение которой поручено АНО НКЦ СЭ «Гильдия» эксперту Лямдиной Е.В.

Определением суда от 16.01.2015 в судебное заседание на 27.01.2015 для дачи пояснений вызван эксперт АНО НКЦ СЭ «Гильдия» Ефименко О.А.

В судебном заседании от 27.01.2015 эксперту Ефименко Е.В. реализованы вопросы по выполненному экспертному заключению.

Истец искивые требования поддержал.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возражал.

Из материалов дела следует, что письмом от 12.02.2014 ДГИГМ направил в адрес истца проект договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проезд, д. 9, корп. 1, общей площадью 731,1 кв.м. (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, комн. В пом. I, комн. 1, 3-5,5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1).

Пунктом 3.1. проекта договора установлено, что цена объекта составляет 116 179 958 руб.

Согласно отчету об оценке № 04026-ЩЦ/2014 от 17.02.2014, выполненному ООО «Артес-профи» по заказу истца, рыночная стоимость объекта составляет 81 141 000 руб.

Не согласившись со стоимостью объекта, обществом был подготовлен протокол разногласий к договору купли-продажи, который 17 февраля 2014 года направлен в адрес ответчика с сопроводительным письмом.

Согласно протоколу разногласий истец просил ответчика в случае несогласия с условиями направленного проекта договора направить в адрес истца мотивированный отказ от его подписания в течение 7 календарных дней с момента получения требования ДГИГМ.

Письмом от 22.05.2014 года истец повторно направил в адрес ответчика протокол разногласий с сопроводительным письмом.

Согласно ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законами и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцать дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо стечения срока для акцепта.

Поскольку ответчик в указанный срок не отклонил разногласия и не известил истца о результатах его рассмотрения, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

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.

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

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.

По мнению ответчика, арендуемое имущество должно быть реализовано по цене 116 179 958 руб., что было отражено Департаментом в направленном в адрес проекта договора.

Установленную ответчику цену истец считает завышенной, представил в свою очередь свой отчет, выполненный по заказу истца ООО «Артес-профи» и ходатайствовал о назначении судебно-оценочной экспертизы.

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.

Для определения цены договора купли-продажи спорных помещений, по ходатайству истца, определением Арбитражного суда г. Москвы от 17.10.2014 г. была назначена оценочная экспертиза по оценке рыночной стоимости имущества по состоянию на 24.09.2013 г., проведение которой поручено АНО НКЦ СЭ «Гильдия».

Согласно заключению эксперта № 183/С/О-14 от 16.12.2014, рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 731,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 по состоянию на 24 сентября 2013 составляет 35550 597 руб.

По ходатайству ДГИГМ в судебное заседание был вызван эксперт Ефименко О.А., которая дала пояснения по вопросам, касающимся применения сравнительного метода. Письменные пояснения приобщены к материалам дела.

Эксперт - лицо, обладающее специальными познаниями в области оценки объектов недвижимости пояснил, что часто при оценке жилых помещений оценщики сталкиваются с проблемой отсутствия на рынке абсолютно схожих по своим характеристикам объектов, отчуждаемых на рынке в данное время, и оценщикам приходится подбирать аналоги (это объекты не идентичные, а схожие по своим характеристикам с объектом оценки) наиболее подходящие по основным характеристикам. При расчете рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения, площадью 731,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1, экспертом было подобрано наибольшее количество аналогов, для исключения погрешности в расчетах. Методика оценки объекта сравнительным подходом предполагает подбор аналогов с минимальным отличием от 3-аналогов, но при большем количестве аналогов минимизируется погрешность в расчетах, охватывается наибольшее количество продаваемых объектов, а, следовательно, более глубоко анализируется ценовая политика данного сегмента рынка. В заключении эксперта было подобрано и проанализировано 8 объектов-аналогов. В данном случае объектом оценки является нежилое помещение, предназначенное для извлечения прибыли, а, следовательно – коммерческое помещение. Все объекты аналоги – коммерческие помещения со схожим местоположением, что является наиболее важной характеристикой при выборе аналогов. Следует заметить, что состояние объекта экспертизы на момент осмотра неудовлетворительное, а именно отсутствует отопление, частично отсутствует освещение, коммуникации в аварийном состоянии – не функционируют. Следовательно, объект экспертизы невозможно эксплуатировать по назначению, поэтому эксперт в качестве аналогов подобрал объекты свободного назначения.

В соответствии с п. 1 ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

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.

В нарушение ст. 65 АПК РФ, ответчиком не представлено ни одного доказательства необоснованности заключения эксперта, а также не приведено ни одного противоречия, допущенного экспертом в своих выводах.

Факт не согласия ответчика с выводами эксперта не свидетельствуют о недостоверности выводов эксперта и проведенного им исследования.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что истец как субъект малого предпринимательства более двух лет, арендуя спорный объект, при отсутствии задолженности по арендной плате и пени за арендуемое имущество, отвечает требованиям ст. 3 Федерального закона 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», при этом истцом были предприняты все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках данного Федерального закона.

Согласно пунктам 1 и 2 ст.5 ФЗ № 159-ФЗ в редакции ФЗ №144-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 единовременно 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 трех лет. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с данной статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Доводы ответчика о том, что истец утратил преимущественно право на приобретение арендуемого имущества, отклоняется судом, как противоречащий положениям ст. 445 ГК РФ.

Исходя из положений частей 2, 3 статьи 9 Закона № 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.

При этом 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 № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В соответствии со статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда в соответствии с 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 (если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или согласованы сторонами) 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, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

При изложенных обстоятельствах суд по делу была назначена и проведена судебная экспертиза.

Целью проведения судебной экспертизы не являлась проверка обоснованности отчетов об оценке объекта недвижимости, составленных во внесудебном порядке; обоснованность отчетов об оценке не является предметом спора. Спор о цене объекта недвижимости разрешен судом на основании представленных в дело доказательств, в том числе заключения судебной экспертизы.

Оснований для проведения дополнительной экспертизы по ходатайству ответчика не имеется, проведенная экспертиза отвечает требованиям закона, эксперты явились в судебное заседание и пояснили суду свои выводы.

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

Госпошлина распределяется судом в порядке ст. 110 АПК РФ.

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. 49, 64, 65, 110, 123, 124, 137,156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества № 590114 от 25.02.2014 площадью 731,1 кв.м. по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 9, корп. 1 (подвал, комн. А, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12, 13, этаж 1, ком. В, пом I, комн. 1, 3-5, 5, 6-8, 11, 11а, 12-16, пом. II, комн. 1) между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ».

Изложить п. 3.1. договора в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 35 550 597 руб. в соответствии НДС в соответствии с подпунктом 12 пунктом 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.»

Изложить пункт 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 25 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 987 516 рублей 58 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.»

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ» госпошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) руб.

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

Судья

О.В. Давыдова

