



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-17451/2015-ГК

г. Москва
05 июня 2015 года

Дело № А40-84515/14

Резолютивная часть постановления объявлена 01 июня 2015 года
Постановление изготовлено в полном объеме 05 июня 2015 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи М.Е. Верстовой
судьи Н.И. Левченко, Н.В. Лаврецкой,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С.А. Захаровой
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда города Москвы от 17 февраля 2015 года
по делу № А40-84515/14, принятое судьей О.В. Давыдовой,
по иску ООО «ТК ЭЛИТ» (ОГРН 1027739709656)
к Департаменту городского имущества города Москвы
о внесении изменений в договор купли-продажи нежилого помещения

при участии в судебном заседании:
от истца: Тюрина А.А. (по доверенности от 16.12.2014)
от ответчика: Бускин А.А. (по доверенности от 15.05.2015)

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «ТК ЭЛИТ» (далее - ООО «ТК ЭЛИТ», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) об урегулировании разногласия, возникшего 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).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17 февраля 2015 года исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с принятым решением суда, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Представитель ответчика апелляционную жалобу поддержал в полном объеме, просит решение отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Представитель истца считает решение суда законным и обоснованным, доводы апелляционной жалобы не состоятельными.

Девятый арбитражный апелляционный суд, проверив в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность и обоснованность принятого по делу решения, изучив материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, заслушав представителей истца и ответчика, проверив доводы апелляционной жалобы, считает, что оснований для отмены решения суда не имеется.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 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.

Ссылка заявителя апелляционной жалобы о том, что договор купли-продажи на момент обращения в суд первой инстанции был подписан обеими сторонами без протокола разногласий и принят на государственную регистрацию отклоняется на основании следующего.

В соответствии со статьей 3 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", которой устанавливаются следующие критерии, при соответствии с которыми в полном объеме, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: 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.

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. 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".

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 статье 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 Информационного письма от 05.11.2009 N 134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 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.

Судебной коллегией установлено, что 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 арендной плате и иным платежам по договорам аренды у истца отсутствует, в связи с чем суд приходит к выводу, что истец отвечает всем требованиям приведенной выше нормы Закона, и, соответственно обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества в собственность по рыночной цене, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Вместе с тем, указанные правоотношения в том числе регулируются статьей 445 Гражданского кодекса РФ в соответствии с которой в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом 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 тридцати 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 истечения срока для акцепта (пункт 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случаях, когда в соответствии с настоящим 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, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

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.

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).

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.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции сделал законный и обоснованный вывод о том, 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 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 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 апелляционной жалобы не опровергают выводы суда, положенные в основу решения, и не могут служить основанием для отмены решения и удовлетворения апелляционной жалобы.

Учитывая изложенное, у суда апелляционной инстанции не имеется предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения суда.

Руководствуясь статьями 176, 266, 268 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 17 февраля 2015 года по делу № А40-84515/14 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

М.Е. Верстова

Судьи:

Н.В. Лаврецкая

Н.И. Левченко

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.