

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г.Москва

Дело № А40-145738/19-176-1321

25 декабря 2019 года

Полный текст решения изготовлен 25 декабря 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 11 декабря 2019 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе: судьи Рыбина Д.С.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ралетней А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО ТД «Сябры»

к ответчику: Департаменту городского имущества города Москвы

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи с участием: от истца – Абрамов С.В. по дов. от 17.07.2019 № 5;

от ответчика – Стогова А.А. по дов. от 29.11.2018 № 33-Д-1029/18;

УСТАНОВИЛ: ООО ТД «Сябры» (далее по тексту также – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском с учетом уточнений об урегулировании разногласий, возникших между истцом и Департаментом городского имущества города Москвы (далее по тексту также – ответчик) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом.ХХХ комн.1-3) общей площадью 206,3 кв.м с кадастровым номером 77:06:0006005:17086, расположенного в здании по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.53, изложив п.3.1 договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 17.243.623 рубля 00 копеек в соответствии с заключением эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В. от 20.09.2019 № А40-145738/19-176-1321 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-145738/19-176-1321. НДС в соответствии с п.12 ч.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется», путем изложения 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 \_\_\_ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 287.393 рублей 72 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку цены объекта.».

Истец поддержал исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, со ссылкой на то, что в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ» (далее по

тексту также – Закон № 159-ФЗ) он имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений, при этом предложенная ответчиком редакция договора купли-продажи не соответствует действующему законодательству.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме со ссылкой на то, что ответчиком истцу для подписания был передан проект договора купли-продажи, отвечающий требованиям законодательства, и включающий в себя обязательные условия о предмете договора и его стоимости с учетом проведенного ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» на основании запроса ответчика в соответствии с ч.5 ст.10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту также – Закон № 135-ФЗ) исследования. Ответчик полагает, что именно собственник спорного помещения устанавливает его стоимость в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, при этом доказательств того, что отчет ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» от 04.02.2019 № 139/2019/2 не соответствует Закону № 135-ФЗ или Федеральным стандартам оценки истцом суду не представлено.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, арбитражный суд установил, что требования истца заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению с учетом заключения эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С. В. № А40-145738/19-176-1321, полученного в результате проведения судебной оценочной экспертизы, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец на основании договора на аренду нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы, от 08.10.2015 № 00-00458/15 арендует нежилое помещение общей площадью 206,3кв.м с кадастровым номером 77:06:0006005:17086, расположенное в здании по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д. 53 (этаж 1, пом. ХХХ, комн. 1-3).

Истец является субъектом малого предпринимательства в порядке, определенном Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Полагая, что в соответствии с нормами Закона № 159-ФЗ он имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, истец 19.03.2019 обратился к ответчику с заявлением № 33-5-30519/19-(0)-0 о приобретении арендуемого помещения в собственность.

Рассмотрев вышеуказанное обращение, ответчик направил истцу проект договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены объекта в размере 31.233.000 рублей 00 копеек без НДС в соответствии с отчетом ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» от 04.02.2019 № 33/04-01-19.

Истец, считая выкупную цену объекта завышенной, обратился к независимому оценщику. Согласно отчету ООО «Система оценки» от 04.05.2019 № 016-19 рыночная стоимость выкупаемого нежилого помещения составляет 8.119.650 рублей 00 копеек без НДС.

Истец направил в адрес ответчика проект договора купли-продажи с протоколом разногласий к нему, предложив цену выкупаемого имущества в размере 8.119.650 рублей 00 копеек без НДС.

Ответчик уклонился от подписания договора с учетом протокола разногласий к нему, в связи с чем истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно ст.217 Гражданского кодекса 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно п.5 ст.3 которого особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Законом № 159-ФЗ.

Истец, как участник гражданских правоотношений и спорные нежилые помещения как объект гражданских правоотношений соответствуют критериям, установленным ст.3 Закона № 159-ФЗ, а именно истец является субъектом малого предпринимательства, доказательства наличия задолженности у истца по арендной плате отсутствуют, площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного ч.2 ст.12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В силу ч.5 ст.10 Закона № 135-ФЗ 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.

В силу ст.12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Учитывая положения Закона № 135-ФЗ и Закона № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства, реализующим свое преимущественное право на выкуп арендуемых ими помещений, не предоставлено право инициировать проведение оценки имущества, которое является собственностью субъекта РФ, в связи с чем, в данном случае, стоимость испрашиваемого имущества, по которой истец просит заключить договор купли-продажи, не может быть признана установленной в предусмотренном законом порядке, в связи с чем, представленный истцом отчет ООО «Система оценки» от 04.05.2019 № 016-19 является ненадлежащим и недопустимым по настоящему делу доказательством, поскольку получен с нарушением закона.

В соответствии со ст.13 Закона № 135-ФЗ 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 арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью.

Арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в п.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно ст.12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

В рамках рассмотрения настоящего дела, судом была назначена и проведена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С. В.

Согласно заключению эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С. В. № А40-145738/19-176-1321 рыночная стоимость вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения по состоянию на 19.03.2019 составляет 17.243.623 рубля 00 копеек без НДС.

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

При определении стоимости объекта недвижимости экспертом определена расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с интересующим суд видом стоимости, то есть рыночной стоимости, что в полной мере соответствует требованиям п.5 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256.

С учетом результатов судебной экспертизы суд считает, что требование истца об урегулировании разногласий, возникших между сторонами при заключении договора купли-продажи вышеуказанного нежилого помещения, подлежит удовлетворению с учетом заключения эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С. В. № А40-145738/19-176-1321.

В силу положений ч.2 ст.5 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» право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Поскольку п.3.4 договора содержит указание на сумму ежемесячного платежа, определенную в соответствии с п.3.1 договора (цена объекта), при этом в соответствии с п.3.2 договора истцу была предоставлена рассрочка оплаты выкупаемого имущества, то разногласия в части п.3.1 договора урегулированы в судебном порядке и п.3.4 договора также подлежит изложению в редакции истца (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.12.2015 № Ф05-14015/2015 по делу № А40-136047/14) исходя из рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в заключении эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С. В. № А40-145738/19-176-1321.

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп.1.1 п.1 ст.333.37 Налогового кодекса РФ не влечет за собой освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесенных стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со ст.110 АПК РФ. Указанная позиция изложена в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 № 117 «Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса РФ».

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.4, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО ТД «Сябры» (ОГРН 5147746284703) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423), при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом.ХХХ комн.1-3) общей площадью 206,3 кв.м с кадастровым номером 77:06:0006005:17086, расположенного в здании по адресу: г.Москва, ул.Островитянова, д.53, изложив п.3.1 договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 17.243.623 рубля 00 копеек в соответствии с заключением эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В. от 20.09.2019 № А40-145738/19-176-1321 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-145738/19-176-1321. НДС в соответствии с п.12 ч.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется», путем изложения 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 \_\_\_\_ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 287.393 рублей 72 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку цены объекта.».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу ООО ТД «Сябры» (ОГРН 5147746284703) 25.000 рублей 00 копеек расходов по оплате судебной экспертизы и 6.000 рублей расходов по уплате государственной пошлины.

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

**Судья**

**Д.С. Рыбин**

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 26.03.2019 14:48:31  
Кому выдана Рыбин Дмитрий Сергеевич