1166_9770635

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 № А40-136047/14**
31 марта 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 04 марта 2015 года
Полный текст решения изготовлен 31 марта 2015 года

Арбитражный суд в составе
Судьи Давыдовой О.В. (единолично) (шифр судьи 11-1029)
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Спильник Д.С.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО СТМ СЕРВИС к ДГИ г.Москвы
об урегулировании разногласий, обязании заключить договор купли-продажи недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп.5 (эт.1, пом. II, комн.1-11, общ. пл. 98,1 кв.м.)

При участии:
От истца – Сидельников Д.А., дов. от 25.12.2014
от ответчика – Кастальская Г.С. дов. от 30.12.2014, Захаров А.С. дов. от 13.01.2015
эксперт- Исаев Е.О. паспорт.

УСТАНОВИЛ:

ООО «СТМ СЕРВИС» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском (с учетом принятого судом уточнения исковых требований в части цены) к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5 (этаж 1, пом. II, комн. 1-11, общая площадь 98,1 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

3.1. Цена объекта составляет 9 906 000 (девять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

3.4. Оплата по Договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 275 374 (двести семьдесят пять тысяч триста семьдесят четыре) рубля 88 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

В качестве правового обоснования заявленных требований истец ссылается на ст.ст. 8, 12, 445, 446 ГК РФ на положения 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».

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик против иска возразил по доводам отзыва.

В судебном заседании эксперт ответил на заданные ему ответчиком вопросы.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, ООО «СТМ СЕРВИС» (истец, арендатор) является арендатором нежилого помещения общей площадью 98,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5 (этаж 1, пом. II, комн. 1-11, занимаемого на основании договора аренды от 26.06.2005 г. № 1-00596/05.

ООО «СТМ СЕРВИС» отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 №209-ФЗ, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

ООО «СТМ СЕРВИС» полагая, что в соответствии с нормами 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, 15.11.2013г. обратилось в Департамент имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемого имущества (рег. № 33-5-34051/13-(0)-0).

Письмом от 30.05.2014 года № 33-5-34051/13-(5)-0 Департамент направил Истцу 3 (три) экземпляра Проекта договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5, общей площадью 98,1 кв.м., (этаж 1, пом. II, комн. 1-11), и сообщил о приостановлении государственной услуги сроком на 30 дней ввиду необходимости подписания проекта договора купли-продажи.

Пункт 3.1. Проекта договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) содержит условие о стоимости объекта недвижимости в размере 14 316 102 (четырнадцать миллионов триста шестнадцать тысяч сто два) рубля в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д92, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 01 апреля 2014 г. № 188/92-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков».

Пункт 3.4. Проекта договора содержит условие о ежемесячной оплате в виде ежемесячных платежей не менее 397 669 (триста девяносто семь тысяч шестьсот шестьдесят девять) руб. 50 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Истец не согласился со стоимостью объекта, указанной в пункте 3.1. Проекта договора купли-продажи, определенной на основании Отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д92, выполненным ООО Группа Финансового Консультирования», также истец не согласился с пунктом 3.4. проекта договора, где указан размер ежемесячных платежей 397 669 (триста девяносто семь тысяч шестьсот шестьдесят девять) руб. 50 коп., рассчитанный исходя из стоимости объекта по пункту 3.1.

Истец, полагая, что рыночная стоимость спорного объекта, определенная в вышеуказанном отчете, является необоснованно завышенной, обратился за независимой оценкой к Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная оценка».

Согласно подготовленному отчету № Н-898/14 от 27 июня 2014 г., рыночная стоимость Объекта составила 9 913 495 (девять миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста девяносто пять) рублей 50 копеек, что существенно меньше указанной в Проекте договора цены в размере 14 316 102 (четырнадцать миллионов триста шестнадцать тысяч сто два) рублей.

Разница в установленной рыночной стоимости в Отчетах оценщиков составляет 4 402 607 (четыре миллиона четыреста две тысячи шестьсот семь) рублей.

27 июня 2014 г. по указанным пунктам договора (п.3.1, 3.4) Истец направил в адрес Департамента Протокол разногласий с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) по цене 9 913 495 (девять миллионов девятьсот тринадцать тысяч четыреста девяносто пять) рублей 50 копеек (без НДС) (пункт 3.1.), с размером ежемесячных платежей, исходя из указанной суммы.

Протокол разногласий истца от 27.06.2014 года в установленный законом срок ответчиком не рассмотрен.

ООО «СТМ СЕРВИС» полагая, что Департамент городского имущества города Москвы обязан заключить договор купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5 (этаж 1, пом. II, комн. 1-11, общая площадь 98,1 кв.м), с учетом протокола разногласий, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

Истец, как участник гражданских правоотношений, и спорные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ критериям. Истец является субъектом малого предпринимательства; доказательства наличия задолженности истца по арендной плате отсутствуют; площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 N 66 "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", согласно пункту 5 статьи 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 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", вступившим в законную силу 05.08.2008.

Согласно ст. 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Закона № 209-ФЗ, 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 РФ или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на

приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». 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) 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.

Таким образом, данная норма права предусматривает возможность возмездного отчуждения имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

В силу части 5 статьи 10 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона 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" 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.

С целью подтверждения доводов Департамента о несоответствии цены объекта, предложенной истцом, реальной рыночной цене, по заказу Департамента была

проведена оценка рыночной стоимости спорного объекта. В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д92, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 01 апреля 2014 г. № 188/92-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков», стоимость объекта недвижимости составляет 14 316 102 (четырнадцать миллионов триста шестнадцать тысяч сто два) рубля.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский 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 пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 92 от 30.05.2005 "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 статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. 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.

Определением суда от 21.01.2015г. было назначено проведение экспертизы с целью установления рыночной стоимости нежилого помещения. Проведение экспертизы поручено ООО «ППО-КОНСАЛТ».

Перед экспертом-оценщиком был поставлен вопрос:

- Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 98,1 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5 (этаж 1, пом. II, комн. 1-11), по состоянию на 15.11.2013г.?

Проведение экспертизы поручено эксперту Исаеву Е.О., который предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения.

Согласно Заключению эксперта № С15021 от 13.02.2015г. по арбитражному делу № А40-136047/14, стоимость объекта на дату обращения истца в департамент о предоставлении государственной услуги составила 9 906 000 рублей, без учета НДС.

Ответчик возражал против Заключения, выполненного ООО «ППО-КОНСАЛТ», полагал, что заключение выполнено с нарушениями - неправильно определена выкупная цена помещения. Ответчик ходатайствовал о вызове в суд эксперта для выяснения вопросов, касающихся корректировок. В судебном заседании эксперт ответил на заданные ему ответчиком вопросы. Вопросы и ответы зафиксированы с использованием средств аудиозаписи.

В данном случае суд не усматривает каких-либо сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в его выводах, в связи с чем считает,

что определенная заключением экспертизы рыночная стоимость спорного помещения является достоверной.

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны, направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Таким образом, требования истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости в части п. 3.1. и 3.4., подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.ст. 102 и 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на ответчика.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 8, 11, 12, 217, 421, 445, 446 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 98,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 2/1, корп. 5 (этаж 1, пом. II, комн. 1-11).

Изложить п. 3.1. договора в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 9 906 000 (девять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.».

Изложить 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 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 275 374 (двести семьдесят пять тысяч триста семьдесят четыре) рубля 88 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СТМ СЕРВИС» 4 000 (четыре тысячи) руб.

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

Судья **О.В. Давыдова**