125034_12426668

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

город Москва
09 марта 2016 года Дело № А40-35336/2015

Резолютивная часть решения объявлена 20 ноября 2015 года.
Решение в полном объеме изготовлено 09 марта 2016 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Филиной Е.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Санджиевой Ц.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ДЕНТАЛ ГРУП»
к Департаменту городского имущества города Москвы
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 326 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д. 7 (1 этаж, пом. I, ком. 1-7, пом. II, ком. 1-8) путем принятия п. 3.1, п. 3.4 договора в редакции истца,
при участии:
от истца – Сидельников Д.А. (доверенность от 24.02.2015г.);
от ответчика – Бускин А.А. (доверенность от 15.05.2015г.),

У С Т А Н О В И Л:

ООО «ДЕНТАЛ ГРУП» (ОГРН 1057746733714) (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) (далее - ответчик) с учетом уточнения исковых требований, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ, об урегулировании разногласий путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи нежилого помещения площадью 326 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д. 7 (1 этаж, пом. I, ком. 1-7, пом. II, ком. 1-8) в редакции истца.

В обоснование заявленных требований, истец указал на то, что в соответствии с нормами Федерального закона 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» имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления с учетом уточнений.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возразил с учетом письменных пояснений.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, истец является арендатором помещений общей площадью 326 кв.м. (1 этаж, пом. I, ком. 1-7, пом. II, ком. 1-8) расположенных по

адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д. 7, на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № 01-00043/11 от 21.06.2011.

Согласно п. 1.3 договора аренды, объект аренды передан истцу для использования в целях размещения медицинского центра.

Пунктом 2.1 договора установлен срок его действия с 21.03.2011 по 20.03.2021, в связи с чем, договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

Истцом указано, что в соответствии с положениями п. 5 ст. 3 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3 Федерального закона «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» от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 02.07.2013, действовавшей на момент обращения истца к ответчику), истец имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, поскольку истец, как участник гражданских правоотношений, использует вышеуказанные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, а также правоотношения истца и Департамента городского имущества города Москвы, как сторон договора аренды № 01-00043/11 от 21.06.2011, соответствуют установленным ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ критериям, а именно: истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, помещения по состоянию на 01.07.2013г. находятся во временном владении и пользовании истца непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды № 01-00043/11 от 21.06.2011; у истца отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пени) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 ФЗ «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.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец 26.09.2014г. обращался в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о продаже арендуемых помещений, вх. № 33-5-27610/14-(0)-0, что подтверждается выпиской из электронного журнала, копия которой имеется в материалах дела.

Признав за истцом право преимущественного приобретения арендуемого помещения, ответчиком направлен в адрес истца договор купли-продажи по цене 50 399 000 руб., определенной на основании отчета ООО «АБН-Консалт» № 743Г/373 от 15.10.2014.

Возражая против заключения договора на предложенных условиях, истцом направлен в адрес ответчика договор купли-продажи с протоколом разногласий, согласно которому пункты 3.1, 3.4 договора изложены в редакции истца, при этом цена договора определена истцом как 39 329 000 руб. в соответствии с отчетом ООО «Независимая консалтинговая компания» № 15/002-Н от 05.01.2015.

Согласно штамму на сопроводительном письме, ответчиком получен договор купли-продажи с протоколом разногласий, вх. № 33-5-27610/14-(2)-0 от 15.01.2015г.

В установленный п. 2 ст. 445 ГК РФ срок, ответчиком письмом, исх. № 33-5-27610/14-(0)-1 от 21.01.2015, отклонен предложенный истцом протокол разногласий.

Истец утверждает, что по указанным выше основаниям имеет право на выкуп арендуемых помещений в соответствии с положениями п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3, ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а ответчик неправомерно уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемых помещений на условиях в редакции протокола разногласий истца.

Ответчик указывает, что именно собственник спорного помещения устанавливает его стоимость в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, что и было сделано ответчиком, а также на утрату истцом преимущественного права в связи с неподписанием договора на основании ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 02.07.2013, действовавшей на момент обращения истца к ответчику) «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» 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 по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона; 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 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; 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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

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 № 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 части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Согласно выписке от 01.03.2015, из Базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы истец является субъектом малого предпринимательства.

Сведения о наличии задолженности общества по арендным платежам на момент обращения к ответчику с заявлением о выкупе спорного нежилого помещения

отсутствуют.

Площадь нежилого помещения составляет 326 кв.м., что не превышает суммарной площади, установленной положениями ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

Согласно пункту 8 Информационного письма ВАС РФ № 134 от 05.11.2009 реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектами малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Помещение площадью 326 кв.м. в настоящее время состоит из двух обособленных объектов площадью 164,6 кв.м. и 161,4 кв.м., поставленных на кадастровый учет, что подтверждается документами БТИ, и принадлежащих на праве собственности городу Москве согласно выпискам из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2015 № 77/003/225/2015-806 и от 08.04.2015 № 77/003/225/2015-768, соответственно.

Как установлено судом, нежилые помещения находятся во владении истца на основании договора аренды с 2011 года.

Помещение не включено в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, на момент обращения истца с заявлением к ответчику в целях реализации преимущественного права выкупа нежилых помещений все предусмотренные положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ условия были истцом соблюдены.

Доводы ответчика об утрате преимущественного права отклоняются судом в связи со следующим.

В соответствии с п. 2 ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок.

Согласно ст. 443 ГК РФ, ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом. Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

В соответствии с п. 1 ст. 445 ГК РФ, в случаях, когда в соответствии с ГК РФ 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.

Согласно п. 2 ст. 445 ГК РФ, 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.

Следовательно, направляя в адрес ответчика договор купли-продажи с протоколом разногласий истец согласился с предложенными ответчиком условиями, за исключением условия о цене договора.

В письме, исх. № 33-5-27610/14-(0)-1 от 21.01.2015, ответчик также признавал согласование истцом договора купли-продажи с протоколом разногласий.

Аналогичная правовая позиция в отсутствии обязанности подписания договора при направлении протокола разногласий, в том числе и в виде проекта договора с изложением спорных пунктов в своей редакции, изложена в определениях Верховного

Суда Российской Федерации от 02.10.2015 по делу № А40-48277/2014, от 02.10.2015 по делу № А40-34226/2014.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу положений ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ 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.

Аналогичная позиция изложена Президиумом ВАС РФ в постановлении от 18.10.2012 N 7240/12 по делу № А57-9149/2010.

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

В связи с наличием разногласий в части стоимости имущества определенной истцом и ответчиком, в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза, в результате которой ООО «ППО-Консалт» выполнено заключение эксперта № С15072 от 30.07.2015, согласно которому рыночная стоимость нежилых помещений площадью 326 кв.м. на 26.09.2014 составила в сумме 34 086 000 руб., без НДС.

В судебном заседании экспертом даны пояснения по экспертному заключению, что отражено в протоколе судебного заседания от 20.11.2015г.

Оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона судом при рассмотрении дела не установлено.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Таким образом, в материалы дела представлены доказательства того, что имущество, в отношении которого истец реализует право на выкуп, соответствует критериям, указанным в Федеральном законе № 159-ФЗ от 22.07.2008, а истец имеет право на выкуп арендуемых помещений, в связи с чем, заявленные исковые требования подлежат удовлетворению с учетом определенной по результатам судебной экспертизы рыночной стоимости нежилых помещений на момент обращения истца с заявлением к ответчику о реализации преимущественного права выкупа в части согласования разногласий по пункту 3.1 договора купли-продажи.

В силу положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ 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 (цена объекта) и п. 3.2 (право оплаты выкупаемого имущества в рассрочку), и разногласия в части п. 3.1 договора урегулированы в судебном порядке, п. 3.4 договора подлежит изложению в редакции направленного истцом в адрес ответчика протокола разногласий с указанием суммы

ежемесячного платежа в размере 946 833 руб. 33 коп.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных суда, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ не влечет за собою 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 № 117 от 13.03.2007 «Об отдельных вопросах практики применения гл. 25.3 НК РФ» в редакции Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 № 139.

Таким образом, на ответчика возлагается обязанность по компенсации истцу денежных сумм, равных понесенным им судебным расходам по государственной пошлине в сумме 6 000 руб. и расходам на проведение судебной экспертизы в размере 25 000 руб.

На основании изложенного, ст.ст. 8, 12, 190, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО «ДЕНТАЛ ГРУП» (ОГРН 1057746733714, 113216, г. Москва, ул. Грина, д. 3/2) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 326 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д. 7 (1 этаж, пом. I, ком. 1-7, пом. II, ком. 1-8), изложив спорные пункты договора в следующей редакции:

п. 3.1. «Цена объекта составляет 34 086 000 (тридцать четыре миллиона восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

п. 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 946 833 (девятьсот сорок шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12) в пользу ООО «ДЕНТАЛ ГРУП» (ОГРН 1057746733714, 113216, г. Москва, ул. Грина, д. 3/2) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб., а также расходы на проведение экспертизы в размере 25 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

СУДЬЯ **Е.Ю. Филина**