60_10788584

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

12 августа 2015 года Дело № А40-178156/14

Резолютивная часть решения объявлена 20 мая 2015 года

Полный текст решения изготовлен 12 августа 2015 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ересько К.В.,

с участием: от истца – Сидельникова Д.А. – представителя, по доверенности от 21.10.2014;
от ответчика – Хейстонен С.В. – консультанта, по доверенности от 13.01.2015 № 33-Д-24/15-(0)-0; Величко А.С. – главного специалиста, по доверенности от 15.04.2015 № 33-Д-144/15;
от экспертного учреждения – Катаева С.О. – эксперта

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 5072 дело по иску Индивидуального предпринимателя Мамедова Гатамхана Бабаш Оглы (ОГРНИП 304770000077552, ИНН 772113596399; 109651, Москва, ул. Донецка, 23, стр.2; дата регистрации: 16.03.2004г.)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, 115054, г. Москва, Бахрушина ул., 20; дата регистрации: 15.11.1991г.)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли - продажи

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Мамедов Гатамхан Бабаш Оглы (далее - истец) обратился в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли – продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр.2, общей площадью 406,9кв.м., путем принятия редакции п.п.3.1, 3.4 проекта договора в редакции согласно просительной части искового заявления, в соответствии со ст.ст. 12, 445, 446 ГК РФ.

В процессе судебного разбирательства истцом заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 16.08.2013.

Определением суда от 06.03.2015 по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено судом эксперту ООО «Инвестиционная оценка».

По результатам проведения судебной экспертизы в суд представлено экспертное заключение.

Протокольным определением суда от 28.04.2015 удовлетворено ходатайство истца о вызове в суд эксперта для дачи пояснений по экспертному заключению.

В судебное заседание 20.05.2015 явился эксперт ООО «Инвестиционная оценка», представивший пояснения по экспертному заключению.

Протокольным определением суда от 20.05.2015 принято как правомерное заявление истца об изменении предмета исковых требований в части изменения

размера выкупной стоимости объекта – 42.326.000руб., ежемесячный платеж – 1.175.722руб.

Основанием для обращения с настоящим исковым заявлением послужило недостижение соглашения между истцом и ответчиком о существенном условии договора купли-продажи недвижимости – о цене объекта, арендуемого истцом по договору аренды.

Поскольку истец является субъектом малого среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, он имеет право преимущественного выкупа арендуемого имущества согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №159-ФЗ. На основании чего, истец обратился к ответчику с письменным заявлением о реализации преимущественного права на выкуп в собственность арендуемого объекта. В ответ на заявление истца ответчик направил истцу проект договора купли-продажи недвижимости. Однако истец, не согласившись с условием о стоимости объекта недвижимости, указанным в проекте договора ответчика, направил в адрес ответчика протокол разногласий с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости по указанной истцом цене.

Ответчик, ознакомившись с заключением ООО «Инвестиционная оценка», составленным по результатам судебной оценочной экспертизы, представил в материалы дела замечания, согласно которым заключение содержит существенные нарушения законодательства об оценочной деятельности; вводит в заблуждение пользователей экспертизы; содержит математические ошибки и допускает неоднозначное толкование. Ответчик считает, что экспертом неверно определены значения корректировок объектов-аналогов, выводы относительно ценообразующих параметров объектов-аналогов являются необоснованными, что приводит к искажению итогового результата оценки и занижению рыночной стоимости объекта.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, пояснения эксперта, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем Мамедовым Г.Б. (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, от 04.07.2005 № 05-00107/05.

По условиям вышеназванного договора арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект (нежилое помещение, здание, сооружение) общей площадью 377,4кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2, квартал 2127.

Нежилой объект передается в аренду для использования в целях: бытовое обслуживание населения (ремонт радиоаппаратуры, парикмахерская).

Объект, переданный в аренду, является государственной собственностью города Москвы.

Срок действия договора с учетом дополнительных соглашений от 27.05.2009, 07.07.2010 установлен по 30.06.2015.

В соответствии с выпиской из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 01.06.2011 общая площадь всего здания по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2 составляет 945кв.м., площадь встроенного нежилого помещения составляет 406,9кв.м.

В экспликации, составленной Юго-Восточным ТБТИ 07.07.2011, указано на то, что последнее обследование помещения № II по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2 состоялось 01.06.2011. Общая площадь нежилого помещения, расположенного на 1 этаже, помещение № II, комнаты №№ 15 (зал торговый), 17 (витрина), составляет всего 406,9кв.м.

Вышеназванная экспликация содержит ссылку на решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 11.04.2011 № ОК-455/1.

С учетом представленных в материалы дела документов суд пришел к выводу о том, что изменение площади произошло в результате произведенного переустройства на основании проекта ООО Проектно-Строительной Группы «Новые Технологии», согласованного межведомственной комиссией Юго-Восточного административного округа 12.04.2011, о чем имеется штамп на проекте переустройства.

Суд установил, что истец, являясь субъектом малого и среднего предпринимательства, на основании пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ обратился к ответчику с письменным заявлением о реализации преимущественного права на выкуп в собственность арендуемого объекта.

В ответ на заявление Департамент городского имущества города Москвы сопроводительным письмом «О согласовании договора купли-продажи» направил Индивидуальному предпринимателю Мамедову Гатамхан Бабаш Оглы для подписания проект договора купли-продажи на нежилое помещение общей площадью 406,9кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2.

На основании заявления Индивидуального предпринимателя Мамедова Гатамхана Бабаш Оглы от 16.08.2013 № ДГИ-1-89837/13 предоставление Индивидуальному предпринимателю Мамедову Гатамхану Бабаш Оглы преимущественного права выкупа нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2, общей площадью 406,9кв.м. (этаж 1, пом. II, комн. 15, 17), со стоимостью выкупаемого нежилого помещения в размере 70.629.000 руб. с рассрочкой оплаты на три года утверждено распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 20.08.2014 № 13083.

Суд установил, что согласно проекту договора Департамента городского имущества города Москвы, продавец обязуется передать в собственность покупателя объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2, общей площадью 406,9кв.м. (этаж 1, пом. II, комн. 15, 17), а покупатель принять и оплатить это имущество.

В проекте договора, направленного ответчиком истцу, условия пунктов 3.1 и 3.4 изложены в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 70 629 000 (семьдесят миллионов шестьсот двадцать девять тысяч) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 09 июня 2014г. № 738Г/648, выполненным ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением» от 26 июня 2014г. № 849/С-14, подготовленным НП СРО «СВОД».

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 _____ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 961 916 (один миллион девятьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот шестнадцать) рублей 67 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

В связи с поступлением от ответчика письма «О согласовании договора купли-продажи» с проектами договора Индивидуальный предприниматель Мамедов Гатамхан Бабаш Оглы письмом от 12.09.2014 направил в адрес Департамента городского имущества города Москвы подписанные договоры купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с учетом протокола разногласий.

В протоколе разногласий от 12.09.2014, направленного ответчику, истец выразил намерение заключить договор купли-продажи спорного объекта при условии внесения изменений в пункты 3.1 и 3.4 проекта договора в следующих редакциях:

«3.1. Цена объекта составляет 42 517 510 (сорок два миллиона пятьсот семнадцать тысяч пятьсот десять) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 406,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр.2 от 12.09.2014 года № 0003499-09.2014, выполненным ООО «Фэлкон».

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 1 181 041 (один миллион сто восемьдесят одна тысяча сорок один) рубль 95 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Истец в протоколе разногласий просил в течение 30 дней со дня получения протокола разногласий известить о принятии договора в предложенной редакции либо об отклонении протокола разногласий.

В связи с истечением 30-дневного срока для принятия условий протокола разногласий в редакции истца истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

Истец с учетом принятого судом заявления истца об изменении предмета исковых требований в части изменения размера выкупной стоимости объекта – 42.326.000руб., ежемесячный платеж – 1.175.722руб. просит урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи спорного нежилого помещения путем принятия пунктов 3.1 и 3.4 договора в редакции истца.

Истец изменил размер выкупной стоимости объекта с учетом вывода эксперта ООО «Инвестиционная оценка», изложенного по результатам проведенной судебной оценочной экспертизы.

Определением суда от 06.03.2015 по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено судом эксперту ООО «Инвестиционная оценка» - Катаеву С.О.

На рассмотрение экспертизы поставлен следующий вопрос:

- какова рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 406,9кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр.2 (1 этаж, пом. II, ком. 15, 17) по состоянию на 16.08.2013.

По результатам проведенной судебной оценочной экспертизы (начало производства экспертизы – 06.03.2015, окончание производства экспертизы – 15.04.2015, проведение натурного осмотра объекта – 10.04.2015) ООО «Инвестиционная оценка» представило в материалы дела заключение эксперта № СО-134-15.

Эксперт пришел к выводу о том, что по итогам расчетов, рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 406,9кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2 (этаж 1, помещение II, комнаты 15, 17), по состоянию на 16.08.2013 без учета НДС составляет округленно 42.326.000руб.

В соответствии со статьей 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» субъекты 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» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

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;

3) утратил силу с 1 июля 2013 года. - Федеральный закон от 02.07.2013 № 144-ФЗ;

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.

В силу положений части 2 статьи 9 и части 2 статьи 10 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ с 01 января 2009 года субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, получил возможность по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона №209-ФЗ, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Суд исходит из того, что Индивидуальный предприниматель Мамедов Гатамхан Бабаш Оглы согласно выписке из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы по состоянию на 22.10.2014 относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ.

Суд полагает, что поскольку истец отвечает всем требованиям приведенной выше нормы Закона, он, 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».

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ установлено, что цена арендуемого имущества, отчуждаемого из государственной или муниципальной собственности, устанавливается как рыночная стоимость и определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно положениям статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам

Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Суд, руководствуясь статьей 82 АПК РФ, по ходатайству истца назначил по делу судебную оценочную экспертизу, по результатам которой рыночная стоимость спорного объекта составляет (округленно) без учета НДС 42.326.000руб.

Ответчик, не согласившись с заключением эксперта, представил в письменном виде свои замечания, согласно которым заключение эксперта содержит существенные нарушения законодательства об оценочной деятельности.

Ответчик отмечает, что эксперт, приводя обзор рынка коммерческой торговой недвижимости в городе Москве по итогам первого квартал 2013 года, не указывает возможные интервалы значений цен на аналогичные объекты, что является нарушением Федерального стандарта оценки № 7 (пункт 10).

Суд не может согласиться с замечаниями ответчика относительно нарушения экспертом пункта 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Согласно пункту 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Суд, исходя из представленных ответчиком замечаний, отмечает, что при определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимости эксперт учитывал особенности местоположения объекта исследования, в частности, такие показатели как: транспортная доступность; удаленность от ближайших станций метро; пешеходный трафик; удаленность от значимых транспортных магистралей; состояние прилегающей территории; преимущественный тип окружающей застройки; наличие парковки; плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.); данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются.

Из экспертного заключения (страницы 10-13) следует, что объектом экспертной оценки является нежилое встроенное помещение на 1 этаже одноэтажного нежилого дома, подъезд к которому осуществляется по асфальтированной дороге; имеется отдельный вход в помещение; назначение – торговое; ближайшая станция метро находится в 1,8 км удалении; удаленность от значимых транспортных магистралей составляет 1,8км. Пешеходный трафик средний; прилегающая территория здания в хорошем состоянии – заасфальтирована, имеются зеленые насаждения; имеется стихийная парковка вдоль здания. Средняя плотность окружающей застройки, инфраструктура развита: продовольственные и хозяйственные магазины, продовольственные и медицинские учреждения, административные здания, здания ТЦ и БЦ.

Также экспертом с целью определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости проведен анализ рынка объекта экспертизы, включая общее предложение торговых площадей (арендопригодных) в качественных ТЦ Москвы; спрос; финансовые условия.

Эксперт, используя сравнительный подход к оценке подхода экспертизы, выбрал 4 объекта-аналога нежилой недвижимости, совпадающие по функциональному назначению с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта экспертизы; осуществил проверку информации по отобранным аналогам о цене

продажи, запрашиваемой цене, условиях оплаты, местоположению, физических характеристиках и других условиях сделки.

Экспертом приведены характеристики каждого объекта – аналога, в частности, указаны такие элементы сравнения, как местоположение, ближайшая станция метро, площадь, тип объекта, состояние здания, назначение помещений, качество отделки помещений, наличие инженерных коммуникаций, этаж, наличие или отсутствие отдельного входа, парковки; цена предложения, стоимость 1 кв.м. с НДС и без НДС.

На основании вышеизложенного суд пришел к выводу об отсутствии оснований полагать, что экспертом не исследовался рынок объекта исследования и нарушен пункт 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Ответчик также не согласен с выводами эксперта относительно того, что объекты – аналоги №№ 1, 3 и 4 расположены ближе, чем объект исследования к станциям метрополитена, и применением экспертом понижающих корректировок.

Ответчик представил в материалы дела подготовленный им анализ местоположения всех объектов – аналогов на предмет удаленности от метро – как транспортной (общественный транспорт, автомобиль), так и фактической (в км дороги).

Суд, учитывая дату оценки – дату, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, – 16.08.2013, полагает, что представленный ответчиком анализ содержит некорректные сведения, поскольку ответчик определял удаленность объектов – аналогов с использованием «Яндекс - Маршруты» по состоянию на сегодняшний день.

Между тем, суд, принимая во внимание дату оценки, с учетом того, что с даты оценки до настоящего момента прошло около 2х лет, не исключает возможности изменения транспортных маршрутов, что, несомненно, отражается на показателе «Удаленность транспортом».

В связи с удовлетворением судом ходатайства истца о вызове в суд эксперта, эксперт явился в судебное заседание 20.05.2015 для дачи пояснений по экспертному заключению.

В ходе судебного заседания 20.05.2015 эксперт ответил на вопросы ответчика по экспертному заключению, которые были изложены письменно в замечаниях на экспертное заключение.

На основании изложенного суд полагает, что экспертное заключение отвечает требованиям действующего законодательства, суд не усматривает нарушений при проведении судебной оценочной экспертизы.

Суд считает, что ответчиком не представлены однозначные доказательства, свидетельствующие об использовании экспертом недостоверной информации.

Представленные в материалы дела доказательства позволяют суду прийти к выводу о том, что эксперт в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, при проведении экспертизы использовал информацию, удовлетворяющую требованиям достаточности и достоверности.

Суд полагает, что выводы экспертного заключения отвечают требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, и положениям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Суд отмечает, что при составлении заключения эксперта эксперт придерживался, в частности, принципов, изложенных в пункте 4 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», а именно принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Экспертное заключение в соответствии с положениями статьи 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в

Российской Федерации» основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов.

На основании изложенного, суд принимает заключение эксперта № СО-134-15, составленное ООО «Инвестиционная оценка» по результатам проведенной судебной оценочной экспертизы. В связи с чем, исходя из выводов эксперта, рыночная стоимость спорного объекта составляет 42.326.000 рублей без НДС.

В соответствии с частью 1 статьи 445 ГК РФ 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.

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

Поскольку суд установил правомерное обращение истца к ответчику с предложением о заключении договора купли-продажи на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, соблюдение истцом условий, содержащихся в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, истцом были предприняты все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках данного Федерального закона, суд с учетом выводов, содержащихся в заключении эксперта, считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

В силу пункта 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Ввиду удовлетворения исковых требований судебные расходы по госпошлине, а также судебные издержки в размере экспертного вознаграждения в связи с проведением в рамках дела судебной экспертизы, относятся на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 445, 446 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст.ст. 4, 9, 41, 49, 64, 65, 71, 86, 101-103, 106-110, 112, 167-170, 173, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Индивидуального предпринимателя Мамедова Гатамхана Бабаш Оглы (ОГРНИП 304770000077552, ИНН 772113596399; 109651, Москва, ул. Донецка, 23, стр.2; дата регистрации: 16.03.2004г.) удовлетворить:

Урегулировать разногласия, возникшие между Индивидуальным предпринимателем Мамедовым Гатамханом Бабаш Оглы (ОГРНИП 304770000077552, ИНН 7715022333; 109651, Москва, ул. Донецка, 23, стр.2) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 08.02.2003, 115054, г. Москва, Бахрушина ул., 20) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 406,9кв.м., расположенного по адресу:

г. Москва, ул. Донецкая, д. 23, стр. 2, (этаж 1, пом. II, комн. 15, 17), путем принятия пункта 3.1 и пункта 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 42.326.000 (сорок два миллиона триста двадцать шесть тысяч) рублей в соответствии с судебной оценочной экспертизой, проведенной ООО «Инвестиционная оценка».

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 1.175.725 (один миллион сто семьдесят пять тысяч семьсот двадцать пять) рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, 115054, г. Москва, Бахрушина ул., 20; дата регистрации: 15.11.1991г.) в пользу Индивидуального предпринимателя Мамедова Гатамхана Бабаш Оглы (ОГРНИП 304770000077552, ИНН 772113596399; 109651, Москва, ул. Донецка, 23, стр.2; дата регистрации: 16.03.2004г.) 4.000 (четыре тысячи) рублей судебных расходов по госпошлине и 20.000 (двадцать тысяч) рублей судебных издержек.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья О.П. Бунина