85_10157019

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 № А40-188889/14**
20 мая 2015 г.

Резолютивная часть решения объявлена 13 мая 2015 года
Полный текст решения изготовлен 20 мая 2015 года

Арбитражный суд в составе судьи Беловой А.Р. (единолично) шифр судьи 85-1585 при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мельниковой Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»** (ОГРН 1027703011489, ИНН 7703357409, адрес 127051, г. Москва, Б. Каретный переулок, д. 4, стр. 5, дата регистрации 18.10.2002) к **Департаменту городского имущества города Москвы** (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес 125009, г. Москва, Газетный пер., д.1/12, дата регистрации 08.02.2003), 3-и лица **Общество с ограниченной ответственностью «Абн-Консалт»** (ОГРН 1027707004225, ИНН 7707310352, адрес 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, дата регистрации 16.09.2002), **Общество с ограниченной ответственностью «Новые Горизонты»** (ОГРН 1105047002114, ИНН 5047113094, адрес 141400, Московская обл., г. Химки, ул. Бабакина, д. 4а, дата регистрации 24.02.2010) **об урегулировании** разногласий, возникших между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва. Лубянский пр., д. 25. стр. 2, общей площадью 226.5 кв.м (этаж 2 комн. А. пом. 3, комн. 1-8, 11-20, пом. III. комн. 9, 10), путем принятия пункта 3.1 указанного договора в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта составляет 29 226 000 (двадцать девять миллионов двести двадцать шесть тысяч) рублей в соответствии с заключение от 08.04.2015 № С15031, выполненным ООО «ППО-Консалт».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не облагается».

Сумму ежемесячных платежей в пункте 3.4 договора привести в соответствие с условиями договора купли-продажи нежилого помещения.

в заседании приняли участие:

от истца: Кравченко О.В. – по доверенности от 01.10.2014 б/н

от ответчика: Деменкова Д.А. – по доверенности от 30.12.2014 № 33-Д-856/14; Захаров А.С. – по доверенности от 13.01.2015 № 33-Д-30/15-(0)-0

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ, к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий между ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» и Департаментом городского имущества города Москвы, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва. Лубянский пр., д. 25. стр. 2, общей площадью

226.5 кв.м (этаж 2 комн. А. пом. 3, комн. 1-8, 11-20, пом. III. комн. 9, 10), путем принятия пункта 3.1 указанного договора в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта составляет 29 226 000 (двадцать девять миллионов двести двадцать шесть тысяч) рублей в соответствии с заключение от 08.04.2015 № С15031, выполненным ООО «ППО-Консалт».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не облагается».

Сумму ежемесячных платежей в пункте 3.4 договора привести в соответствие с условиями договора купли-продажи нежилого помещения.

Определением суда от 24.11.2014 (л.д. 1, т. 1) к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт», Общество с ограниченной ответственностью «Новые Горизонты.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем публичного размещения информации по делу на официальных сайтах Арбитражного суда города Москвы http://www.msk.arbitr.ru/ и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации http://www.arbitr.ru/, в заседание не явились, отзывы на иск, в порядке ст. 131 АПК РФ, не представили. Дело рассмотрено в отсутствие указанных лиц, в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что 12.03.2014 в обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о реализации своего преимущественного права на выкуп арендуемого имущества - нежилого помещения, общей площадью 226,5 кв.м (этаж 2 комн. А. пом. 3, комн. 1-8, 11-20, пом. III. комн. 9, 10).

Как указывает истец, 27.08.2014 (письмо № 33-5-8151/14-(2)-0) он получил от Департамента городского имущества города предложение о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества с Приложением проекта договора купли-продажи по цене 47 250 000 руб., без учета НДС.

Вместе с тем, согласно проведенной ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» по заказу истца оценке, стоимость выкупаемого имущества составляет 20 460 000 руб.

Как указывает истец, 17.09.2014 он направил в адрес ответчика экземпляры договора купли-продажи, подписанных с протоколом разногласий, протокол разногласий и копию заключения об оценке от 29.08.2014 с сопроводительным письмом.

Однако ответчик письмом от 22.10.2014 № 33-5-8151/14-(0)-1 не согласился с предложением истца по цене объекта, изложенным в Протоколе разногласий, в связи с чем, истец со ссылкой на ст.ст. 421, 446 ГК РФ обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования, с учетом уточнения, ссылаясь на доказательства по делу и результаты судебной экспертизы.

Ответчик в судебном заседании и в отзыве на иск возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь то, что истец неправомочен на заключение договора, на проведение оценки нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности городу Москва, в целях отчуждения в рамках приватизации.

По мнению ответчика, требования истца об урегулировании разногласий по отдельным пунктам договора незаконны, так как именно на Департамент возложена обязанность по подготовке проекта договора купли-продажи, в то время как отчет Департамента никем не оспорен.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив, по правилам ст. 71 АПК РФ, имеющиеся в деле доказательства, с учетом показаний эксперта, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, 28.04.2006 между Департаментом имущества города Москвы, в настоящее время Департамент городского имущества

города Москвы (Арендодатель) и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» (Арендатор) заключен договор № 01-00536/06 на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы (с приложениями к нему и Дополнительным соглашением) от 13.11.2010 (л.д. 32-48, т. 1), в соответствии с п.п. 1.1-2.1 которого на основании договора аренды № 01-00837/00 и протокола-соглашения от 30.06.2005 Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду нежилой объект общей площадью 226,50 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Лубянский пр., д.25, стр.2, для использования под офис сроком действия с 01.01.2006 по 01.01.2011. Дополнительным соглашением сторон от 13.11.2010 срок действия договор аренды продлен до 30.06.2015 (л.д. 48, т. 1). Договор и дополнительное соглашение зарегистрированы, в установленном законом порядке, что подтверждается отметкой регистрирующего органа.

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 и субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вступили в силу с 01.01.2009 (часть 2 статьи 10 Закона).

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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, преимущественное право на приобретение имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие всем перечисленным критериям.

Судом и материалами дела установлено, что истец является субъектом малого предпринимательства (л.д. 31. т1.), арендуемое имущество находится в пользовании истца в течение двух и более лет со дня вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, отсутствует задолженность по арендной плате, а площадь арендуемого помещения, не превышает значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 17.12.2008 № 66».

Таким образом, суд установил, что истец обладает правом на преимущественное приобретение арендованных им помещений.

Как следует из материалов дела, истец 12.03.2014 в обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о реализации своего преимущественного права по выкуп арендуемого имущества - нежилого помещения, общей площадью 226,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва. Лубянский пр., д. 25, стр. 2 (этаж 2 комн. А. пом. 3, комн. 1-8, 11-20, пом. III. комн. 9, 10).

Письмом от 27.08.2014 истец получил от Департамента городского имущества города предложение о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества с Приложением проекта договора купли-продажи по цене 47 250 000 руб., без учета НДС (л.д.14-19, т. 1).

Вместе с тем, согласно проведенной ООО «НОВЫЕ ГОРИЗИОНТЫ» по заказу истца оценке, стоимость выкупаемого имущества составляет 20 460 000 руб. 00 коп. (л.д. 93-150, т. 1)

Не согласившись с данной ценой договора, истец направил в адрес Департамента письмо от 17.09.2014 (л.д. 20-27, т. 1) с приложением договора купли-продажи с протоколом разногласий и отчетом № 02/290814 от 29.08.2014 об оценке нежилого помещения общей площадью 226,5 кв.м, в котором указал на то, что договор должен быть заключен по цене 20 460 000 руб. без учета НДС.

Стоимость спорного имущества согласно отчету от 18.02.2014 № 2014-Д134, подготовленного ООО «НОВЫЕ ГОРИЗИОНТЫ» по заказу истца по состоянию на 28.08.2014 составила 20 460 000 руб. без учета НДС (л.д. 93-150, т. 2).

Стоимость спорного имущества согласно отчету № 738Г/818 от 03.07.2014, подготовленного ООО «Абн-Консалт» (л.д. 32-126, т. 2), по состоянию на 27.06.2014 составила 55 755 000 руб., с учетом НДС, 47 250 000 руб., без учета НДС.

На вышеуказанный отчет ООО «Абн-Консалт» НП СРО «СВОД» дано положительное экспертное заключение № 990/С-1 (л.д.12-31, 2).

Определением суда от 04.03.2015 (л.д. 87-88, т. 3) удовлетворено ходатайство истца о назначении по делу судебной экспертизы, проведение которой поручено ООО «ППО - Консалт», эксперту Исаевой Евгению Олеговичу, с постановкой перед экспертом следующего вопроса: определить рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 226,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Лубянский пр., д. 25. стр. 2, , по состоянию 12.03.2014?

Согласно экспертному заключению ООО «ППО - Консалт» от 08.04.2015 №С15031, стоимость спорного имущества, по состоянию на 12.03.2014 составила 29 226 000 руб. без учета НДС (л.д. 95-150, т. 3).

Исходя из положений частей 2, 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты

получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы 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.

Указанный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 7240/12 от 18 октября 2012 г.

В рассматриваемом случае с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение спорного арендуемого имущества ООО «Капитал Инвест» обратилось 12.03.2013. Оценка имущества произведена по состоянию на 29.08.2014 (ООО «НОВЫЕ ГОРИЗИОНТЫ»), 27.06.2014 (ООО «Абн-Консалт»), то есть соответственно после обращения истца.

В судебном заседании по ходатайству ответчика опрошен эксперт Исаев Евгений Олегович.

Эксперт пояснил, что в рамках экспертной деятельности руководствуется № 73-ФЗ, № 135-ФЗ регулирует оценочную деятельность, в данном случае Исаев Е.О. является экспертом, а не оценщиком, эксперт руководствовался выжимками из федерального стандарта и закона об оценке, но эксперт не обязан это делать.

Эксперт пояснил, что им взяты корректировки наиболее сопоставимые с датой проведения экспертизы, чтобы сформировать корректировку необходимо учитывать информацию не только за конкретную дату, но и предыдущие кварталы, имеется принцип однородности рынка, корректировка показывает фактор удаленности объекта, и неважно в какой период времени он определен.

Эксперт пояснил, что данный Интернет ресурс является уважаемым и эксперт считает возможным его использование наряду с иной методической информации, на спорном сайте проводятся исследования, корректировки идут в виде таблицы, статистический анализ мнений профессиональных экспертов в области оценки.

Эксперт пояснил, что берутся исходные данные по аналогам, в ходе корректировок стоимость уменьшается или увеличивается.

Эксперт пояснил, что не всегда расчетное значение совпадает со средним, эксперт использует реальные предложения на рынке недвижимости.

Цена объекта определена экспертом на основании аналогов, указанных в заключении.

Ответчик заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Истец возражал, указывая на отсутствие оснований, предусмотренных ст. 87 АПК РФ.

Рассмотрев ходатайство ответчика о назначении по делу повторной экспертизы, судом протокольным определением отказано в его удовлетворении, поскольку из представленного заключения, с учетом пояснений эксперта, суд не усматривает неясностей и неточностей, в связи с чем, отсутствуют основания для проведения повторной экспертизы по основаниям ч. 3 ст. 87 АПК РФ.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При этом, никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (ч. 5 ст. 71 АПК РФ).

Судом принимается во внимание, что Отчет «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества» № 738Г/818 от 0307.2014, выполненный ООО «АБН Консалт», составлен по состоянию на 27.06.2014, тогда как согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 7240/12 от 18 октября 2012 г. 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.

Исходя из пояснений сторон, заключения судебной экспертизы и показаний эксперта, исследовав представленные в материалы дела отчеты о рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд считает, что цена спорного помещения при приобретении его истцом составляет 29 226 000 руб. без учета НДС.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, когда в соответствии с 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 (если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами) 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.

Статья 446 Кодекса устанавливает, что в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда, при этом согласно ст. 173 АПК Российской Федерации по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

На основании изложенного, исковые требования истца подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на ответчика. Ответчик в силу закона освобожден от уплаты госпошлины.

На основании ст.ст. 8, 10, 11, 12, 307, 309, 310, 421, 424, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 8, 9, 49, 55, 65, 71, 75, 81, 102, 110, 123, 131, 156, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие между Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» (ОГРН 1027703011489, ИНН 7703357409) при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва. Лубянский пр., д. 25. стр. 2, общей площадью 226.5 кв.м (этаж 2 комн. А, пом. 3, комн. 1-8, 11-20, пом. III. комн. 9, 10), путем принятия пункта 3.1 указанного договора в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта составляет 29 226 000 (двадцать девять миллионов двести двадцать шесть тысяч) рублей в соответствии с заключение от 08.04.2015 № С15031, выполненным ООО «ППО-Консалт».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не облагается».

Сумму ежемесячных платежей в пункте 3.4 договора привести в соответствие с условиями договора купли-продажи нежилого помещения.

Возвратить ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» (ОГРН 1027703011489, ИНН 7703357409) из Федерального бюджета РФ государственную пошлину, уплаченную по чеку-ордеру от 17.11.2014 в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Судья: А.Р. Белова

8(495)600-97-63