9000010_9730335

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
26 марта 2015 г. Дело № А40-121454/14 (шифр судьи 133-762)

Резолютивная часть решения объявлена 17 марта 2015 г.
Решение в полном объеме изготовлено 26 марта 2015 г.

Арбитражный суд в составе судьи Михайлова Е. В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником Пауковой Е.А.
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Маргарита и К" (127018,ГОРОД МОСКВА,,,,УЛИЦА СТРЕЛЕЦКАЯ,8, ИНН 7715022333, д/р 12.02.2003)
к Департаменту городского имущества г. Москвы
об урегулировании разногласий.
при участии представителей
от истца – Сидельников Д.В. по доверенности от 18.08.2014,
от ответчика – Медушевская Т.В., дов-ть №33-Д-868/14 от 30.12.14г.

УСТАНОВИЛ:

В окончательном виде иск заявлен ООО «Маргарита и К» (далее Общество, истец) к Департаменту городского имущества города Москвы (далее Департамент, ответчик) в окончательной редакции содержащем требование об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: нежилого помещения общей площадью 443,6 кв.м, (этаж 1, пом.1, комн.1-12, 12а, 13, 14, 14а, 146, 14в, 15, 15а, 16, 16а, 166, 17-21), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Стрелецкая, дом 8, изложив пунктов договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 33 449 000 (тридцать три миллиона четыреста сорок девять тысяч) рублей. 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 двух месяцев 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 929 138 (девятьсот двадцать девять тысяч сто тридцать восемь) рублей 88 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что он является субъектом малого предпринимательства, отвечает требованиям, названным в ст.3 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, для предоставления преимущественного права выкупа арендуемого помещения, чем обусловлены действия ответчика, связанные с направлением истцу, оферты – подписанного договора купли-продажи спорного объекта недвижимости.

Ответчик против иска возражал, выражая несогласие с ценой спорного нежилого помещения указанной истцом в просительной части искового заявления, в обоснование

своей позиции сослался на отчет об определении рыночной стоимости спорного объекта и положительное экспертное заключением.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц участвующих в деле, суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». При этом, согласно п. 5 ст. 3 названного Закона, 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 № 159-ФЗ от 22.07.2008 г. «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 силу 05.08.2008 г.

Как следует из материалов дела, истец, на основании договора № 03-00236/08 от 03.04.2008 года заключенного с Департаментом, является арендатором нежилого помещения общей площадью 443,6 кв.м., (этаж 1, пом.1, комн.1-12, 12а, 13, 14, 14а, 146, 14в, 15, 15а, 16, 16а, 166, 17-21), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Стрелецкая, д.8

Имущество, являющееся объектом договора аренды, является самостоятельным обособленным объектом.

Реализуя право преимущественного приобретения спорного объекта истец, являясь субъектом малого предпринимательства, письмом от 19.09.2013 г (регистрационный номер 33-5-26725/13-(0)-0) обратился к ответчику.

В соответствии с ч.3,4 ст.9 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) 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;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4) В случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

В ответ на заявление истца, письмом от 01.10.2013 года № 33-5-2672/13- (1)-0 Департамент городского имущества города Москвы сообщил о приостановке предоставления государственной услуги сроком на 30 дней для подготовки документов технического учета объекта недвижимости.

Письмом от 16.01.2014 года № 33-5-2672/13-(3)-0 ответчик сообщил о

приостановке предоставления государственной услуги сроком на 30 дней для обеспечения внесения сведений об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

Письмом от 13.05.2014 года № 33-5-2672/13-(6)-0 Департаментом городского имущества города Москвы заявителю был направлен подписанный проект договора купли-продажи нежилого объекта.

Согласно пункту 3.1. проекта договора цена объекта составляет 58 565 254 (пятьдесят восемь миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 года № 201-Д68, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 21 марта 2014 г. № 188/68-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется..

Пункт 3.4. Проекта договора в реадкции предложенной Деапртаментом содержит условие о ежемесячной оплате в виде ежемесячных платежей не менее 1 626 812 (один миллион шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот двенадцать) руб. 62 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Общество в ответ на предложение Департамента направило не подписанный договор с протоколом разногласий, предложив собственную редакцию спорных пунктов Договора соотносящейся с той, которая изложена Обществом, в просительной части текста искового заявления.

В связи с отклонением Департаментом переданного протокола разногласий, истец в порядке предусмотренном ст.ст. 445, 446 ГК РФ, обратился с иском содержащем рассматриваемое требование.

Процедура заключения договора в обязательном порядке установлена статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 (пункт 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случаях, когда в соответствии с настоящим 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 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 (пункт 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая

сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, для подачи в суд заявления о понуждении заключить договор (обязать его заключить), либо урегулирования разногласий возникших при заключении договора, необходимо предварительное обращение заявителя к обязанной стороне с предложением заключить договор.

При отсутствии такого обращения нельзя сделать вывод об уклонении от заключения договора.

С заявлениями о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с приложением проектов договоров купли-продажи нежилых помещений истец обращался к ответчику.

Данные обстоятельства сторонами не оспариваются.

Положениями статьи 445 Гражданского кодекса определены условия, последовательность и сроки совершения действий заинтересованных лиц при заключении договоров, обязательных хотя бы для одной из сторон; установленные в этих нормах сроки не являются пресекательными.

В данном случае процесс согласования условий договора купли-продажи нежилых помещений осуществлялся сторонами и после обращения истца с иском по настоящему делу в период нахождения дела в производстве арбитражного суда.

В соответствии со статьей 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик обязан представить возражения относительно каждого довода, касающегося существа заявленных требований.

Следовательно, обязанная к заключению договора сторона не лишена возможности представить суду разногласия по конкретным условиям договора, предложенным ей в проекте, и суд должен их рассмотреть.

При этом реализация права стороны, управомоченной требовать заключения договора в судебном порядке, не может зависеть от формы уклонения обязанной стороны от его заключения на предложенных условиях (отказ от подписания договора, подписание его в суде с протоколом разногласий, утрата протокола разногласий при пересылке, или подписание неуполномоченным лицом и т.п.).

Поскольку заключение договора является обязательным, обязанностью суда является обеспечение защиты прав лица, обратившегося с требованием о понуждении к заключению договора.

Согласно статье 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору, возникшему при заключении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении к заключению договора указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Следовательно, разрешение судом спора о понуждении к заключению договора и при уклонении от заключения договора, и при возникновении разногласий по конкретным его условиям сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Установление судом или изменение при рассмотрении спора о понуждении к заключению договора фактических обстоятельств, влияющих на формулировку искового требования, не меняют его предмета как спора о заключении договора и не должны приводить к отказу в понуждении к его заключению.

Последствием такого отказа является необходимость предъявления нового иска, что приведет к нарушению прав на судопроизводство в разумный срок.

В случае отказа суда в удовлетворении иска по настоящему делу, не будет достигнута цель обращения общества в арбитражный суд, не выполнено требование гражданского законодательства о заключении переданного на рассмотрение суда договора в обязательном порядке.

Тот факт, что истцом, совместно с протоколом разногласий был направлен не подписанный проект договора, не лишает права покупателя передать возникшие при заключении такого договора разногласия на рассмотрения суда, поскольку в таком случае волеизъявление Общества было фактически направлено на заключение договора купли-продажи и выражено согласие с условиям в нем содержащимися за исключением отраженных в протоколе разногласий. При этом, суд руководствуется положениями ст. 434 ГК РФ согласно которой договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Поскольку в настоящем случае основанием для обращения общества в суд явилось именно отсутствие воли обязанной стороны на заключение договора, суд первой инстанции приходит к выводу о выборе истцом надлежащего способа защиты нарушенного права. При этом с учетом возражений ответчика по условиям договора суд, считает возможным рассмотреть спор по существу и разрешить имеющиеся между сторонами разногласия возникшие при заключении договора купли-продажи спорного объекта..

Данный вывод суда подтверждается правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.01.2012 г. N 11657/11 по делу N А76-15904/2010.

Предметом рассматриваемого иска является урегулирование разногласий между сторонами, возникших на стадии заключения договора купли-продажи нежилого помещения, при этом, решение о его заключении принято на основании соответствующего распоряжения уполномоченного на распоряжение государственным имуществом города органа исполнительной власти, не отмененного и не признанного недействительным в установленном законом порядке.

В материалы дела представлен Отчету № Н-882/14 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на дату а 15.05.2014 года, выполненного ООО «Инвестиционная оценка», по заказу истца, согласно которому величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 39 830 190 руб. без учета НДС.

Позиция ответчика в отношении выкупной цены спорного объекта основана на отчете об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 года № 201-Д68, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 21 марта 2014 г. № 188/68-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков».

В силу ст. 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «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.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 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 N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. (ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 18 октября 2012 г. N 7240/12)

Таким образом, в рамках рассмотрения настоящего дела рыночная стоимость спорного имущества подлежит определению на дату поступления в уполномоченный орган заявления Общества о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, то есть на 19.09.2013 г..

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе, в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями статей 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, по ходатайству истца и при наличии документов подтверждающих перечисление указанным лицом на депозит Арбитражного суда города Москвы денежных средств для целей проведения судебной экспертизы, суд, Определением от 23.10.2013 назначил судебно-оценочную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ООО «ППО-КОНСАЛТ».

15.12.2014 в суд, через канцелярию, поступило экспертное заключение № С14112 от 15.12.2014.

Согласно заключению эксперта ООО «ППО-КОНСАЛТ», предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения,

рыночная стоимость спорного нежилого помещения, по состоянию на 19.09.2013 г. составила 33 449 000 руб. (без учета НДС)

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ). (п.12 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. N 23).

Как установлены судом, заявлением, соответствующим требованиям Закона N 159-ФЗ, с приложением необходимых документов истец обратился к ответчику 26.11.2013, следовательно, с указанной даты у государственного органа, осуществляющего полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственности города Москвы, в силу ч. 3 ст. 9 Закона возникла обязанность обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества, в связи с чем, определение рыночной стоимости спорного объекта следует осуществлять по состоянию на указанную дату.

На экспертизу судом были представлены следующие документы: Договор №03-00236/08 аренды нежилого фонда от 03.04.2008г., выписка из технического паспорта на здание (строение) №дела 729/6 Литер – по состоянию на 22.06.2007г.справку БТИ о состоянии здания от 19.02.08., поэтажный план по состоянию на 17.06.1971г., Экспликация Северо-Восточное ТБТИ от 19.02.2008г., справку БТИ о состоянии здания от 23.12.13г., выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 30.07.2009г., поэтажный план по состоянию на 31.05.2001г. Савёловское ТБТИ Экспликация от 23.12.2013г.

В процессе проведения судебной экспертизы экспертом была подробно изучена и проанализирована документация, перечисленная выше. 11.12.2014 года экспертом был проведен осмотр нежилого помещения являющегося объектом оценки..

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства находящийся в собственности города Москвы, обмеренный арендными обязательствами собственника, которое однако, не учитывалось при производстве судебной экспертизы, что представляется суду обоснованным, поскольку субъектом арендных прав выступает истец, как лицо реализовавшее право преимущественного выкупа объекта.

Объект оценки представляет собой встроенное торговое помещение в многоэтажном жилом здании.

В качестве аналогов были подобраны торговые помещения, либо помещения свободного назначения, расположенные в незначительной удаленности от объекта оценки.

Экспертом, также были рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение - район/округ расположения, удаленность от станций метро (пешая/транспортная доступность), расположение относительно главных улиц (1-я линия / внутриквартальное расположение). Как показала проведенная работа,

меньшим спросом пользуются объекты, расположенные в старых промышленных зонах и местах не обладающих высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

- Этаж расположения - первый этаж является более привлекательным, прочие этажи по своей сути попадают в один ценовой диапазон и могут быть использованы с незначительными ограничениями от первого.
- Техническое состояние - готов ли объект приносить прибыль, или требует дополнительных вложений. Данный фактор значительно влияет на цену объекта и на его привлекательность для потенциальных покупателей.
- Тип здания, в котором расположен объект. Объекты, расположенные в Торговых центрах и Бизнес Центрах более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют большие цены предложений, чем встроенно-пристроенные помещения, расположенные в жилых зданиях.
- Площадь так же является важным ценообразующим фактором. С ее снижением цена предложения, как правило, растет.
- Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором для торговой и офисной недвижимости.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

При определении рыночной стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода, экспертом осуществлялись: изучение (анализ) рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.; сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).; сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).;

При сравнительном анализе стоимости объекта экспертизы с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. В результате исследования рынка, экспертом было отобрано 4 предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта экспертизы. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к экспертному Заключению. В качестве единицы сравнения была выбрана удельная стоимость продажи 1 кв. м общей площади, так как именно данная единица сравнения наиболее часто применяется на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом, а именно корректировка на изменение цен во времени, корректировка на местоположение, корректировка на удаленность от метро, корректировка на расположение относительно улицы пешеходных и автомобильных потоков, корректировка на этаж расположения, а также корректировка на площадь.

При определении рыночной стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода эксперт рассчитал рыночно обоснованную ставку аренды для оцениваемого помещения по объектам-аналогам, предлагаемым в аренду на рынке, и наиболее сопоставимых с объектом экспертизы по основным характеристикам. Для этого экспертом была отобрана репрезентативная выборка, к ценам предложений объектов аналогов вносились корректировки для сглаживания существующих различий между объектом экспертизы и каждым из отобранных аналогов.

В результате исследования рынка было отобрано 4 предложения, которые расценены экспертом, как достаточно показательные для определения рыночной величины ставки аренды для объекта экспертизы.

В качестве единицы измерения была выбрана удельная ставка аренды за 1 кв. м общей площади помещения в год, так как именно данная единица сравнения наиболее часто применяется на рынке аренды коммерческой недвижимости. Для удобства дальнейших расчетов расчет ставки производился с учетом НДС с последующим его выделением. Выделение из ставки аренды условно-постоянных (далее - операционных) расходов в рамках определения наиболее вероятной ставки аренды для объекта экспертизы не производилось (учет данного параметра произведен далее при итоговом расчете рыночной стоимости объекта экспертизы доходным подходом).

Учитывая, тот факт, что оцениваемое помещение не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, экспертом было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Указанный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

При применении доходного подхода оценки, экспертом, осуществлялось: определение оценки величины коэффициента капитализации, оценка доходов и расходов от эксплуатации недвижимости, вносились корректировки учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки соответствует средней величины стоимости определенной при применении сравнительного и доходного подходов.

Ссылаясь на нарушение экспертом требования объективности, всесторонности и полноты исследования, ответчик приводит довод о том, что определенная экспертом рыночная стоимость объекта является заниженной, так как в рамках сравнительного подхода Объекты аналоги №№ 1,2,3 значительно отличающиеся по цене от объектов аналогичных оцениваемому. При этом ответчик исходит из того, Объекты аналоги №№ 1,2,3 подобраны Экспертом в журнале «Недвижимость и цены» № 28 (537) 8-14 июля 2013 года. В данном журнале объявления группируются по станциям метро, вблизи которых они расположены. По каждой станции метро, кроме выбранных Экспертом объектов также представлены аналогичные объекты, значительно отличающиеся по цене.

Между тем, суд не может признать данный довод обоснованным.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости

(которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем цена приобретения по состоянию на дату оценки другого объекта, имеющего равную полезность. Методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок или предложения. Сравнительный подход основан на представлениях рынка о возможной стоимости объекта оценки.

Так, экспертом при определении рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода, за основу приняты объекты-аналоги, отраженные в приложении к экспертному заключению. Содержащиеся в данных приложениях сведения позволяют достоверно установить элементы объектах подлежащие сравнению с оцениваемым объектом, в частности их местонахождения.

Отбор объектов-аналогов при проведении оценочной экспертизы устанавливается экспертом по собственному усмотрению используя накопленные знания, навыки и опыт, несогласие стороны с которым, равно, как и наличие иных объектов, стоимость которых отличается от объектов отобранных экспертом для сравнения, не может свидетельствовать о противоречии экспертного заключения и выводов в нем содержащихся нормативным требованиям законодательства.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта, приложены к заключению и служат его составной частью.

Эксперт пользуется всей имеющейся у него информацией, и выбирает объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту экспертизы.

При выборе объектов сравнения, эксперт исходил не из абстрактного суждения о схожих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом, а основывался на проведенном при производстве экспертизы изучение, анализе рынка, экспертом были осуществлены сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.) сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

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

Таким образом, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

При определении назначения объекта оценки, эксперт основывался на проведенном им, при производстве экспертизы анализе максимально эффективного использования объекта оценки, принимая во внимание его расположение, правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования. Проводя указанный анализ эксперт, в том числе руководствовался и

условиями Договора аренды исследуемого помещения, где в разделе по виду использования помещения указано как «Торговое».

И тот факт, что экспертом как в сравнительном, так и доходном подходах был отобран объект-аналог № 4 представляющий собой помещение свободного назначения с кабинетной планировкой, не свидетельствуют о нарушении экспертом законодательства регулирующего экспертную деятельность.

Все объекты-аналоги используемые экспертом для расчетов относятся к сегменту «Стрит-ретейл», так же как и объект экспертизы. Для эффективного ведения экономической деятельности помещениям данного типа необходимо наличие определенного количества кабинетов и комнат (сопутствующие помещения, административные помещения, складские помещения, технические помещения, бытовые и прочие помещения). Наличие в помещениях свободного назначения кабинетной планировкой не является определяющим фактором при квалификации назначения такого помещения, и не исключает его возможной эксплуатации под «Торговлю».

При согласовании результатов, полученных сравнительным и доходными подходами эксперт обосновал веса подходов, учитывая различные критерии и рыночные реалии, исходя из анализа рыночной ситуации и характеристик

Так, экспертом при определении рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода, за основу приняты объекты, отраженные в приложении к экспертному заключению Содержащиеся в данных приложениях сведения позволяют достоверно установить элементы объектах подлежащие сравнению с оцениваемым объектом, в частности их местонахождения.

Следовательно, при производстве судебной экспертизы свой вывод о величине рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт сформировал на основании проведенного полного, всестороннего, научно обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной статьей 55 АПК РФ и статьей 16 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

Кроме того, для дачи пояснений, в судебное заседание по ходатайству лиц участвующих в деле был вызван эксперт. Эксперту заданы вопросы относительно представленного заключения судом и представителями лиц участвующих в деле, получены ответы, подтверждающие что , при производстве судебной экспертизы свой вывод о величине рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт сформировал на основании проведенного полного, всестороннего, научно обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной статьей 55 АПК РФ и статьей 16 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

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

С учетом особенностей характера заявленных требований, изложенные выше доводы ответчика не опровергают вывод эксперта и иных имеющихся в материалах дела доказательств относительно рыночной стоимости спорной недвижимости.

Ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта а также отсутствия противоречий в выводах эксперта оснований для удовлетворения ходатайства о проведении повторно судебной экспертизы у суда не имеется.

В заключении эксперта экспертом соблюдены базовые принципы судебноэкспертной деятельности, то есть принципы научной обоснованности, полноты,

всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

Учитывая приведенные выше выводы и положенные в основу данных выводов обстоятельства отраженные в заключении эксперта, суд приходит к выводу о том, что выкупная цена спорного нежилого помещения подлежит определению с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы, то есть в размере 33 449 000 (тридцать три миллиона четыреста сорок девять тысяч) рублей без НДС, в связи с чем, суд, признает правомерным требование истца, изложения пунктов договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

- пункт 3.1. договора - «Цена Объекта составляет 33 449 000 (тридцать три миллиона четыреста сорок девять тысяч) рублей, НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;
- пункт 3.4. договора - «Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее двух месяцев 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 929 138 (девятьсот двадцать девять тысяч сто тридцать восемь) рублей 88 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»

В силу главы 25.3 НК РФ отношения по уплате государственной пошлины возникают между ее плательщиком - лицом, обращающимся в суд, и государством. Исходя из положений подпункта 1 пункта 3 статьи 44 НК РФ отношения по поводу уплаты государственной пошлины после ее уплаты прекращаются.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) между сторонами судебного разбирательства возникают отношения по распределению судебных расходов, которые регулируются главой 9 АПК РФ.

Законодательством не предусмотрены возврат заявителю уплаченной государственной пошлины из бюджета в случае, если судебный акт принят в его пользу, а также освобождение государственных органов, органов местного самоуправления от возмещения судебных расходов.

В связи с этим, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 13 ГК РФ, ФЗ от 22.07.2008 г. № 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», руководствуясь ст.ст. 8, 9, 65, 71, 75, 102, 110, 131, 167-171, 176, АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Требование Общества с ограниченной ответственностью "Маргарита и К" (127018,ГОРОД МОСКВА,,,,УЛИЦА СТРЕЛЕЦКАЯ,8, ИНН 7715022333, д/р 12.02.2003) удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: нежилого помещения общей площадью 443,6 кв.м, (этаж 1, пом.1, комн.1-12, 12а, 13, 14, 14а, 146, 14в, 15, 15а, 16, 16а, 166, 17-21), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Стрелецкая, дом 8, изложив пунктов договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей

редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 33 449 000 (тридцать три миллиона четыреста сорок девять тысяч) рублей. 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 двух месяцев 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 929 138 (девятьсот двадцать девять тысяч сто тридцать восемь) рублей 88 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (115054,ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БАХРУШИНА,20, ИНН 7705031674 , д/р 08.02.2003) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Маргарита и К" (127018,ГОРОД МОСКВА,,,,УЛИЦА СТРЕЛЕЦКАЯ,8, ИНН 7715022333, д/р 12.02.2003) госпошлину в размере 4 000 рублей и 20 000 рублей расходов на оплату экспертизы.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с момента его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

С У Д Ь Я Михайлова Е.В.