142135_10623935

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

г. Москва Дело № **А40-217771/14**
23.07.2015 г.
Резолютивная часть решения объявлена 16 июля 2015 г.
Полный текст решения изготовлен 23 июля 2015 г.

Арбитражный суд в составе:
Судьи Михайловой Л.В. (шифр судьи 23-1618)
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Бокиной К.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании
дело по иску: ООО "СТОМАМЕД" (ИНН 7715778056 ОГРН 1097746621609)
к Департаменту городского имущества города Москвы (ИНН 7705031674 ОГРН 1037739510423)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи
об обязании заключить договор купли-продажи недвижимого имущества
при участии:
от истца: Сидельников Д.А. по дов. от 06.02.2015 г., Канашова Е.П. по дов.от 06.02.2015 г.
от ответчика: Салаватова К.Х. по дов. от 30.12.2014 г.

установил:

ООО "СТОМАМЕД" обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, об обязании заключить договор купли-продажи недвижимого имущества.

Истец в судебном заседании заявил об отказе от исковых требований в части требования об обязании заключить договор купли-продажи.

Ответчик не возражал против заявлении истца.

Суд, проверив полномочия лица, подписавшего заявление об отказе от иска в части, считает, что заявленный отказ от иска, подписан полномочным лицом, не противоречит закону и не нарушает права других лиц, поэтому подлежит принятию в силу ч. 2 ст. 49 АПК РФ.

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования.

Ответчик в судебном заседании возражал против заявленных требований истца, по доводам, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, исследовав и оценив по правилам ст. 71 АПК РФ, представленные доказательства, суд полагает, что заявленные исковые требования не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

ООО "СТОМАМЕД" является арендатором помещения по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д.16, общей площадью 229,1 кв.м., на основании договора аренды №03-00136/10 от 07.06.2010г. заключенного с Департаментом имущества города Москвы, сроком действия 01.05.2015г.

Заявитель является субъектом малого предпринимательства (т.д.1 л.д.27).

В порядке, предусмотренном положениями Закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, истец обратился с заявлением от 28.05.2014г.. к ответчику (далее - Департамент) о предоставлении государственной услуги "Возмездном отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы" в отношении объекта аренды.

Как усматривается из материалов дела, Департаментом в порядке, установленном Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», рассмотрено обращение истца с заявлением о реализации принадлежащего ему преимущественного права на выкуп арендуемого имущества.

Сопроводительным письмом от 08.10.2014г. исх. №33-5-15996/14-(1)-0 (т.д.1 л.д.29-30) в адрес истца был направлен проект договор купли-продажи данного объекта недвижимого имущества.

Согласно условиям направленного истцу проекта договора купли-продажи, стоимость объекта недвижимости была определена в размере 33 192 000руб., в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 29.08.2014г. №743Г/73 выполненным ООО "АБН-Консалт" и положительным экспертным заключением от 12.09.2014г. №1695/С-14, подготовленным НП СРО "СВОД", а также п.3.4. договора, имеются условия о ежемесячной оплате в виде ежемесячных платежей не менее 922 000руб. и процентов за предоставленную рассрочку начисляемых на остаток от основного долга.

Истец не согласился с представленным договором, а именно с выкупной стоимостью, которая была установлена в представленном договоре в п.3.1 – 33 192 000руб.

Истец указывает, что согласно отчету №Н-960/14 от 27.10.2014г. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, выполненному ООО "Инвестиционная оценка", рыночная стоимость указанного нежилого помещения составила 22 950 780руб.

28 октября 2014г. истец направил в адрес Департамента протокол разногласий от 28.10.2014г. с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости по цене 22 950 780руб. с размером ежемесячных платежей, исходя из указанной суммы.

При этом судом установлено и сторонами не оспорено, и подтверждено материалами дела, что истец передал ответчику совместно с актом разногласий не подписанный со своей стороны договор купли-продажи объекта недвижимости.

Согласно части 2 статьи 445 ГК РФ 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.

Часть 3 указанной статьи предусматривает, что правила о сроках, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

Согласно п.4 ст.4 ФЗ-159 в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть

заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Согласно п.9 ст.4 ФЗ-159 субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи.

Согласно ч. 4.1. ст.4 ФЗ-159 течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Поскольку Федеральным законом N 159-ФЗ предусмотрены иные сроки и порядок заключения договора, суд считает, что к спорным правоотношениям подлежат применению положения указанного Федерального закона.

Истец с требованием в суд об оспаривании достоверности величины рыночной стоимости объекта не обращался, доказательств иного не представлено, в связи с чем, тридцатидневный срок для подписания проекта договора купли-продажи истек 08.11.2014г.

Как было указано ранее, истец 28.10.2014г. передал ответчику протокол разногласий к проекту договора и неподписанный проект договора купли-продажи. В протоколе было выражено несогласие с ценой объекта.

Подписанный истцом договор купли-продажи ответчику возвращен не был.

Из материалов дела следует, что арендатором не представлено в суд доказательств подписания проекта договора в течение тридцати дней со дня получения предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества.

Довод истца о том, что им в пределах установленного законом 30-дневного срока передан ответчику протокол разногласий судом не принимается, поскольку требований об оспаривании стоимости выкупаемого имущества обществом не заявлены. Вместе с тем для того, чтобы заключение договора купли-продажи считалось приостановленным, такие требования с учетом специальных положений части 4.1 статьи 4 Федерального закона N 159-ФЗ могли быть предъявлены истцом в суд до 08.11.2014.

Исходя из толкования ст. 432, 433, 434 ГК РФ договор купли-продажи нежилого помещения считается заключенным с момента подписания его обеими сторонами.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что истец не реализовал в течение 30-дневного срока со дня получения предложения о заключении договора купли-продажи свое преимущественное право на заключение договора купли-продажи арендуемого имущества, в установленный законом срок не направил ответчику подписанный проект договора, в связи с чем в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона N 159-ФЗ утратил преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

С учетом изложенного, суд считает, что оснований для удовлетворения иска не имеется. (аналогичная правовая позиция изложена в том числе в Определении ВС РФ №303-ЭС14-7160 от 23.01.2015г.).

В соответствии со ст. 150 АПК РФ подлежит прекращению производство по делу в случае принятия судом отказа от иска.

Учитывая, что суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, расходы по оплате экспертизы относятся на истца, в силу ст. 110 АПК РФ.

Расходы по уплате госпошлины возлагаются на истца в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 445 ГК РФ, ст. 4, 9, 41, 65, 71, 75, 110, 131, 150, 167-170, 176 АПК РФ , суд

РЕШИЛ:

Принять отказ истца от иска в части требования об обязании заключить договор купли-продажи.

Производство по делу в указанной части прекратить.

В удовлетворении требований об урегулировании разногласий отказать.

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

Судья: Л.В.Михайлова