

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-146818/15-41-1200****Резолютивная часть решения объявлена 13.01.2016.****Решение в полном объеме изготовлено 12.02.2016.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Байраевой А.С.,

при участии представителей

истца Тягай А.А. по доверенности от 11.01.2016

ответчика Шинкарюк А.Ю. по доверенности от 07.12.2015 №33-Д-695/15

дело по иску ООО «Техполимер» (ОГРН 1027709024925) к Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423) об урегулирование разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи,

установил:

Истец просит суд урегулировать разногласия, возникшие при заключении сторонами договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 77:01:0006041:4299 площадью 82, 4 кв. м по адресу: г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 1, стр. 1 (этаж 1, пом. Va, комн. 5-9), - по вопросу цены выкупаемого имущества, установив его цену в соответствии с заключением эксперта, составленным по результатам судебной экспертизы.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что по договору аренды от 05.05.2005 № 1-340/05 арендует у Департамента указанное помещение, является субъектом малого и среднего предпринимательства, на основании Федерального закона 22.07.2008 № 159-ФЗ обратился в Департамент с заявлением о выкупе помещения, согласно проекту договора купли-продажи, предлагаемому Департаментом, цена помещения составляет 11 321 000 руб. Истец не согласился с

такой ценой, поскольку согласно отчету об оценке от 25.05.2015 № Н-1047/15, составленному ООО «Инвестиционная оценка», рыночная стоимость помещения составляет 8 705 250 руб., в связи с чем истец направил в адрес Департамента протокол разногласий к договору купли-продажи, в котором просил установить цену помещения в указанном размере, не получив ответ, обратился в суд.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что ст. 3 указанного Федерального закона предусматривает, что цена в размере рыночной стоимости выкупаемого имущества определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, а ст. 9 устанавливает, что отчет составляется по заказу уполномоченного государственного органа, то есть Департамента. Оценка имущества проведена, определена отчетом от 31.03.2015 № 773Г/509, составленным ООО «АБН-Консалт».

Исследовав письменные доказательства, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что истец является арендатором нежилого помещения площадью 82, 4 кв. м по адресу: г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 1, стр. 1, - на основании договора аренды от 05.05.2005 № 1-340/05, заключенного с Департаментом имущества города Москвы.

Из свидетельств о внесении в Реестр субъектов малого предпринимательства Москвы от 27.10.2004 № 7701-149308, от 12.10.2007 № 7705-198679 следует, что истец является субъектом малого предпринимательства.

12.03.2015 арендатор обратился в Департамент с заявлением о предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении арендованного им помещения.

Письмом от 30.04.2015 № 33-5-6653/15/1/0 истцу направлен проект договора купли-продажи, в п. 3.1 договора цена имущества установлена в размере 11 321 000 руб., установленном отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 31.03.2015 № 773Г/509, составленным ООО «АБН-Консалт», а п. 3.2 и 3.4 договора предусмотрено, что оплата производится в рассрочку в течение 3-х лет со дня заключения договора, ежемесячно, по 314 472 руб. 23 коп.

Согласно отчету об оценке от 25.05.2015 № Н-1047/15, составленному ООО «Инвестиционная оценка», рыночная стоимость помещения составляет 8 705 250 руб., в связи с чем истец направил в адрес Департамента протокол разногласий к договору купли-продажи, в котором просил установить цену помещения в указанном размере.

Ответ на протокол разногласий истцом не получен.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об

особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящихся 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 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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 по состоянию на 01.07.2013 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 ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ устанавливает, что орган государственной власти субъектов Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в соответствии с нормативными

правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных ст. 3 данного Федерального закона, в течение 10-ти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества и проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

Ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусматривает, что субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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.

Ч. 2.1 ст. 9 устанавливает, что заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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, при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2015 находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

В соответствии с ч. 3 ст. 9 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.

Порядок предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» устанавливается приложением 17 к постановлению Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы».

Указанное приложение (в редакции, действовавшей по состоянию на дату подачи истцом заявления о приватизации) предусматривало, что результатом предоставления данной государственной услуги является выдача (направление) договора купли-продажи выкупаемого недвижимого имущества, распоряжения Департамента об условиях приватизации недвижимого имущества либо правового акта Правительства Москвы об условиях приватизации арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества (в случае, если площадь недвижимого имущества свыше 1000 кв. м); при предоставлении данной услуги при подтверждении права заявителя на получение государственной услуги уполномоченное должностное лицо Департамента организует проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества; обеспечивает подготовку проекта распоряжения Департамента об условиях приватизации арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, обеспечивает подписание этого проекта распоряжения, подготовку и подписание уполномоченным должностным лицом Департамента проекта договора купли-продажи недвижимого имущества и выдачу (направление) на подпись заявителю.

В указанной редакции приложение 17 действительно не предусматривало возможность направления арендатором протокола разногласий к проекту договора купли-продажи.

Вместе с тем, как указано в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832, 305-ЭС15-8151, согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение; в соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, являющуюся существенным условием такого договора, при отсутствии которого договор считается незаключенным; ст. 443 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом; такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой; в 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 30-ти 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, при этом в силу ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

П. 2 ст. 445 ГК Российской Федерации устанавливает, 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 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. Согласно п. 1 ст. 446 Кодекса в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В соответствии со 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.

Поскольку при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества у сторон возникли разногласия по вопросу цены этого имущества, суд по ходатайству истца назначал судебную экспертизу, заключением эксперта установлено, что рыночная стоимость имущества составляет 10 378 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 445, 446 ГК Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ст. 110-112, 167-170, 173 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить;

урегулировать разногласия, возникшие при заключении сторонами договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 77:01:0006041:4299 площадью 82, 4 кв. м по адресу: г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 1, стр. 1 (этаж 1, пом. Va, комн. 5-9), - приняв договор в редакции проекта Департамента городского имущества города Москвы с изложением:

п. 3.1 в редакции: «3.1. Цена объекта составляет 10 378 000 (десять миллионов триста семьдесят восемь тысяч) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»;

п. 3.4 в редакции: «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 288 277 (двести восемьдесят восемь тысяч двести семьдесят семь) рублей 77 копеек, и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ООО «Техполимер» 6 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А.Березова