127_9457057

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-178110/14
127-142

16 февраля 2015 г.

Резолютивная часть решения объявлена 12 февраля 2015 года
Полный текст решения изготовлен 16 февраля 2015 года

Арбитражный суд в составе судьи Кофановой И. Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ахмедовой Д.Г.
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому Общества с ограниченной ответственностью "ТРУД" (109377, г Москва, ул Новокузьминская 1-я, 19, комн 3; ИНН: 7721508971; ОГРН: 1047796324784; Дата регистрации: 11.05.2004 года.)
к Департаменту городского имущества города Москвы (115054, г Москва, ул Бахрушина, 20; ИНН: 7705031674; ОГРН: 1037739510423; Дата регистрации: 15.11.1991 года.)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества общей площадью 85,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская ул., д.19, комн.3, путем принятия пунктов 3.1, 3.4. Договора купли-продажи в следующей редакции:
«3.1. Цена объекта составляет 7 241 600 (Семь миллионов двести сорок одна тысяча шестьсот рублей) рублей.
3.4. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 201 156 рублей».
об обязании заключить договор купли-продажи недвижимого имущества.
при участии представителей
от истца – Сидельников Д.А. Доверенность от 22.10.204г.
от ответчика – Гречко А.В. Доверенность от 30.12.2014г.

УСТАНОВИЛ:

Определением от 30.10.2014 года Арбитражного суда города Москвы принято к производству дело по заявлению ООО "ТРУД" об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи; об обязании заключить договор купли-продажи недвижимого имущества.

Рассмотрев материалы дела суд установил, что между Департаментом и Истцом заключен договор аренды №05-00011/05 от 28.01.2005 года на нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская ул., д.19, комн.3, общей площадью 85,2 кв.м.

Истец, реализуя преимущественное право на приобретение арендуемого нежилого помещения, обратился в Департамент с заявлением о заключении договора купли-продажи (в порядке, предусмотренном ФЗ-159).

Письмом от 13.08.2014 в адрес Истца направлены проект договора купли-продажи арендуемого помещения.

Пункт 3.1. проекта договора содержит условие о стоимости объекта в размере 13 514 000 рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости имущества от 28.05.2014 года №738Г/155, выполненным ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением от 06.06.2014 года №195/С-14, подготовленным НП СРО «СВОД».

Пункт 3.4. проекта договора содержит условие о ежемесячной оплате в виде платежей не менее 375 388,89 рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами за предоставленную рассрочку, начисляемую на остаток от основного долга.

Истец, полагая, что рыночная стоимость спорного объекта, определенная в вышеуказанном отчете, является необоснованно завышенной, обратился за независимой оценкой к Обществу с ограниченной ответственностью «Фэлкон».

Согласно подготовленному отчету от 27 августа 2014 года № 0003483-08.2014, рыночная стоимость Объекта составила 8 543 407 (восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи четыреста семь) рублей, что существенно меньше указанной в Проекте договора цены в размере 13 514 000 (тринадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

Разница в установленной рыночной стоимости в Отчетах оценщиков составляет 4 970 593 (четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч пятьсот девяносто три) рубля.

Согласно положениям ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренном названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

11 сентября 2014 г. по указанным пунктам договора (п.3.1, 3.4) Истец направил в адрес Ответчика Протокол разногласий от 08 сентября 2014 г. с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) по цене 8 543 407 (восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи четыреста семь) рублей (без НДС) (пункт 3.1.)» с размером ежемесячных платежей, исходя из указанной суммы.

Протокол разногласий истца от 08 сентября 2014 г. в установленный законом срок Ответчиком не рассмотрен.

Как следует из Протокола разногласий, между сторонами не достигнуто соглашение о существенном условии договора купли-продажи недвижимости - о цене объекта (ст.555 ГК РФ).

Суд, исследовав доказательства по делу, оценив доводы сторон, находит требования Истца подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

Согласно статье 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключениями случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми

актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Статьей 446 ГК РФ установлено, что в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Статьей 13 Федерального закона N 135-ФЗ предусмотрено, что 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.

Таким образом, указанные правовые нормы предусматривают право стороны на обращение в суд с иском об урегулировании разногласий по договору на стадии его заключения.

Заявитель, получив проект договора, не согласился с указанной в нем ценой объекта и направил 11.09.2014г. ответчику подписанный со своей стороны договор с протоколом разногласий, приложив заключение другого оценщика, согласно которому рыночная стоимость имущества составляет 8 543 407 руб.

Поскольку сторонами не было достигнуто соглашение по спорным пунктам договора, предприниматель на основании пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации передал на рассмотрение суда возникшие разногласия, обратившись в суд 29 октября 2014 года, что подтверждается отметкой суда о поступлении искового заявления в суд, то есть в установленные законом сроки.

Определением от 20 ноября 2014 года Арбитражного суда города Москвы была назначена судебная экспертиза по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, общей площадью 85,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская ул., д.19, комн.3 по состоянию на день проведения экспертизы.

В судебном заседании 26 января 2015 года присутствовал эксперт Катаев С.О.

Ответчик заявил ходатайство о проведении повторной экспертизы, так как объект недвижимости следовало оценить на 18.08.2011 года – дату подачи Истцом заявления на реализацию преимущественного права выкупа.

Определением от 26 января 2015 года Арбитражного суда города Москвы была назначена повторная судебная экспертиза по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, общей площадью 85,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская ул., д.19, комн.3 по состоянию на 18.08.2011 года.

По оценке эксперта от 10.02.2015 года рыночная стоимость спорного нежилого помещения по состоянию на 18.08.2011 года составила 7 241 600 руб.

Подвергать сомнению указанное заключение у суда оснований не имелось, поскольку экспертное заключение является полным, мотивированным и не содержит противоречий, экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы, экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, оснований для назначения повторной экспертизы по тому же предмету у суда не имелось.

При таких обстоятельствах, исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы по госпошлине относятся на ответчика в соответствии со ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 8, 12, 445, 445 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 65, 67, 68, 71, 106, 110, 123, 156, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Требования Общества с ограниченной ответственностью "ТРУД" к Департаменту городского имущества города Москвы – удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, 1-я Новокузьминская ул., д. 19, комн.3 (общая площадь 85,2 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 7 241 600 (Семь миллионов двести сорок одна тысяча шестьсот рублей) 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 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 201 156 (Двести одна тысяча сто пятьдесят шесть рублей) рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "ТРУД" из федерального бюджета госпошлину по иску в размере 4 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца с даты его принятия.

Судья: И.Н.Кофанова