54_11346783

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
26 октября 2015 г. **Дело № А40-47397/15**

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

Арбитражный суд в составе:
Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г. **(шифр судьи 54-301)**
членов суда: единолично
Протокол вел секретарь судебного заседания Жиров А.А,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС»
к ответчику – Департаменту городского имущества города Москвы
третьи лица - ООО «АБН-Консалт», ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»
об определении условий договоров купли-продажи недвижимости

в заседании приняли участие:
от истца: Астауров Д.Ю. по дов. от 12.03.2015г.;
от ответчика: Бускин А.А. по дов. № 33-Д-182/15 от 15.05.2015г.;
от третьих лиц: 1) не явились, 2) не явились;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (далее – ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС», истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ) об урегулировании разногласий, возникших между ДГИ и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» при заключении договоров купли-продажи, соответственно просит:

- Определить условия пункта 3.1 (цена объекта) и пункта 3.4 Договора купли-продажи нежилого помещения площадью 258,5 кв.м., расположенного по адресу Москва, Лесная улица, дом 1/2 заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538);

- Определить условия пункта 3.1 (цена объекта) и пункта 3.4 Договора купли-продажи нежилого помещения площадью 29,9 кв.м., расположенного по адресу Москва, Лесная улица, дом 1/2, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538).

Исковые требования основаны на статье 445 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 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» (далее - Закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) и мотивированы тем, что предложена в договоре цена объекта завышена.

После получения результатов экспертизы истец в порядке ч.ч. 1,5 ст. 49 АПК РФ истец уточнил требования, заявил об урегулировании разногласий по пунктам 3.1. и 3.4., возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, спорные пункты договора просит принять в следующей редакции:

Пункт 3.1 (цена объекта) и пункт 3.4 Договора купли-продажи нежилого помещения площадью 258,5 кв.м., расположенного по адресу Москва, Лесная улица, дом Уг, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538), изложить в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 54 339 000 (пятьдесят четыре миллиона триста тридцать 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 одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 28 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 509 416 (один миллион пятьсот девять тысяч четыреста шестнадцать) рублей 67 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации».

Пункт 3.1 (цена объекта) и пункт 3.4 Договора купли-продажи нежилого помещения площадью 29,9 кв.м., расположенного по адресу Москва, Лесная улица, дом 1/2, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538), изложить их в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 3 520 000 (три миллиона пятьсот двадцать 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 одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 28 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 97 777 (девяносто семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 78 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации».

Ответчик просит спорные пункты договора (цена объекта) изложить в его реакции.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей истца и ответчика, эксперта, арбитражный суд установил:

Между Департаментом имущества г. Москвы (Арендодатель) и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (Арендатор) заключены договоры на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы №00-485 от 10.12.1998 на срок до 01.07.2015г. и №00-713 от 03.10.2000 на срок до 01.01.2017г. соответственно на аренду нежилого помещения общей площадью 258,5кв.м., расположенного по адресу: Москва, Лесная улица, дом 1/2,и общей площадью 29,9 кв.м. по указанному адресу.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества г. Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 16.07.2002 №559-ПП, Департамент является органом исполнительной власти города Москвы,

осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представляет имущественные интересы города.

На основании п. 1 постановления Правительства Москвы от 08 февраля 2013 года № 49-ПП «О реорганизации Департамента земельных ресурсов города Москвы, изменении ведомственного подчинения отдельных государственных предприятий (государственных предприятий, казенных предприятий) города Москвы и признании утративших силу отдельных положений правовых актов Правительства Москвы» Департамент имущества города Москвы был реорганизован в форме присоединения к Департаменту земельных ресурсов города Москвы. На основании п. 3 вышеуказанного постановления наименование Департамента земельных ресурсов города Москвы было изменено на Департамент городского имущества города Москвы.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК РФ).

Согласно статье 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 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из пунктов 1, 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно части 2 статьи 9 Закона от 22.07.2008 № 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» субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 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 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.

Указанные арендуемые истцом помещения были включены Правительством Москвы в перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. Истец внесен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

В порядке, предусмотренном положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, истец соответственно 23.05.2014г. и 29.05.2014г. обратился к ответчику с заявлением о выкупе с рассрочкой по оплате - на 3 (три) года арендуемого нежилого помещения площадью 258,5 кв.м., расположенного по адресу Москва, Лесная улица, дом ½ и нежилого помещения площадью 29,9 кв.м., расположенного по тому же адресу.

02.02.2015 и 20.01.2015 соответственно Департамент направил в адрес общества подписанный проект договора купли-продажи помещения с указанием его выкупной цены в размере 82 219 000 руб. и 4 706 000 руб. (п.3.1 договора в редакции Департамента), тогда как согласно полученному обществом заключению независимого оценщика ООО «Новые горизонты», рыночная стоимость помещения на дату подачи обществом заявления о выкупе составила 41 290 000 руб. без учета НДС и 3 170 000 руб. без НДС соответственно.

Договор подписан истцом с протоколом разногласий, в котором цена Объектов указана в вышеназванных размерах.

Поскольку между сторонами договора возникли разногласия по вопросу рыночной стоимости выкупаемого имущества, которые были переданы на разрешение арбитражного суда на основании пункта 2 статьи 445 ГК РФ.

Как отмечено в пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", в силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, а также может назначить экспертизу по своей инициативе, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства или проведения дополнительной либо повторной экспертизы.

В связи с наличием спора по отчетам истец согласился на проведение судебной экспертизы.

Определением от 31 июля 2015г. назначена судебная оценочная экспертиза. Проведение экспертизы поручено ООО «Агентство судебных экспертов», эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

На разрешение эксперта поставлен вопрос о рыночной стоимости объектов по состоянию на 23.05.2014г. и 29.05.2014г. (даты подачи заявки).

Согласно Заключению эксперта стоимость имущества нежилого помещения общей площадью 258,5кв.м., расположенного по адресу: Москва, Лесная улица, дом 1/2, составила 54 339 000 (пятьдесят четыре миллиона триста тридцать девять тысяч) рублей и общей площадью 29,9 кв.м. по указанному адресу - 3 520 000 (три миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей без учета НДС.

В соответствии с абзацем третьи пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» установлено, что в силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ).

Эксперт, предупрежденный об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, пояснения, на вопросы ответчика ответил в судебном заседании и представил пояснения к замечаниям к Заключению эксперта №193 от 09 сентября 2015г.

Представитель ответчика заявил о назначении дополнительной экспертизы. Определением от 26.10.2015г. отказано в удовлетворении ходатайства за необоснованностью.

Таким образом, суд, оценив имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, в том числе, принимая во внимание результаты проведенных судебных экспертиз и пояснения эксперта, данных непосредственно в судебном заседании, считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, в связи с чем цена сделки определяется в соответствии с оценкой Заключения эксперта.

В соответствии со статьей 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору, возникшему из заключения договора в резолютивной части решения указываются вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

В связи с чем, пункты 3.1, 3.4 договоров купли-продажи нежилого помещения общей площадью 258,5кв.м., расположенного по адресу: Москва, Лесная улица, дом 1/2, и общей площадью 29,9 кв.м. по указанному адресу принимаются в редакции истца цена объектов соответственно составляет 54 339 000 (пятьдесят четыре миллиона триста тридцать девять тысяч) рублей и 3 520 000 (три миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей без учета НДС.

Разрешая спор об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, суд, руководствуясь частью 1 статьи 110 АПК РФ, пунктом 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах», распределяет судебные расходы по государственной пошлине и оплате экспертизы, назначенной с согласия истца, исходя из того, что заявленное истцом неимущественное требование удовлетворено полностью, судебные издержки относятся на ответчика, в том числе 12.000 руб. 00коп. расходы по госпошлине и 75.000 руб. 00коп. - расходов на проведение экспертизы (ч. 1 ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями 11, 12, 421, 426, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 12, 106, 110, 167 – 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Пункты 3.1, 3.4 договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 258,5кв.м., расположенного по адресу: Москва, Лесная улица, дом 1/2, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС», изложить в следующей редакции:

Пункт 3.1. - Цена объекта составляет 54 339 000 (пятьдесят четыре миллиона триста тридцать девять тысяч) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункт 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 28 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 509 416 (один миллион пятьсот девять тысяч четыреста шестнадцать) рублей 67 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации».

Пункты 3.1, 3.4 договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 29,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Лесная улица, дом 1/2, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538), изложив их в следующей редакции:

Пункт 3.1. - Цена объекта составляет 3 520 000 (три миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункт 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 28 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 97 777 (девяносто семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 78 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ИНЖСЕРВИС» (ОГРН 1027700090538, ИНН 7710215525) 12 000 (двенадцать тысяч) руб. 00 коп. государственной пошлины, 75 000 (семьдесят пять тысяч) рублей расходов на проведение судебной экспертизы.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

Судья **Т.Г. Голоушкина**