176_18008369

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

РЕШЕНИЕ

г.Москва **Дело № А40-97909/17-176-919**
26 января 2018 года
Полный текст решения изготовлен 26 января 2018 года
Резолютивная часть решения объявлена 13 декабря 2017 года

Арбитражный суд города Москвы
в составе: судьи Рыбина Д.С.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Цветковой Н.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ИП Сафандула Н.А.
к ответчику: Департаменту городского имущества города Москвы
об урегулировании разногласий
с участием: от истца – Уршанова З.И. по дов. от 21.01.2017 № 77 АВ 3303296;
от ответчика – Блистанова А.А. по дов. от 24.10.2017 № 33-Д-100./17;
эксперт ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари» – Артемов В.И.

УСТАНОВИЛ: ИП Сафандула Н.А. (далее по тексту также – истец) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением об урегулировании разногласий, возникших между истцом и Департаментом городского имущества города Москвы (далее по тексту также – ответчик) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом.XIX комн.1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу: г.Москва, ул.Брусилова, д.17, путем обязания ответчика в срок не более тридцати дней с даты вступления решения суда по настоящему делу в законную силу заключить указанный договор купли-продажи с истцом на условиях, изложенных в проекте договора, ранее направленного ответчиком в адрес истца с учетом изменений в п.п.3.1 и 3.4 вышеуказанного договора, а именно, п.3.1 договора согласовать в следующей редакции: «Цена объекта составляет 13.300.000 рублей 00 копеек в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 04.05.2017 № 2017-14/05, выполненного ИП Чернобровиной Ю.Н. НДС в соответствии с подпунктом 12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется»; п.3.4 договора согласовать в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до ____ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 221.666 рублей 67 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Истец уточнил предмет исковых требований в порядке ст.49 АПК РФ, в связи с чем в окончательной редакции исковые требований заявлены об урегулировании разногласий, возникших между сторонами при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом.XIX комн.1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу:

г.Москва, ул.Брусилова, д.17, путем согласования п.3.1 договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 18.926.000 рублей 00 копеек в соответствии с заключением эксперта ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари», составленным в рамках проведения судебной оценки по делу № А40-97909/17-176-919, рассмотренному Арбитражным судом города Москвы. НДС в соответствии с подпунктом 12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется»; путем согласования п.3.4 договора в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до ____ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 315.433 рублей 33 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Истец поддержал исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, со ссылкой на то, что в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ» (далее по тексту также – Закон № 159-ФЗ) он имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений, при этом предложенная ответчиком редакция договора купли-продажи не соответствует действующему законодательству.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на то, что ответчиком истцу для подписания был передан проект договора купли-продажи, отвечающий требованиям законодательства, и включающий в себя обязательные условия о предмете договора и его стоимости с учетом проведенного ЗАО «МБЦ» на основании запроса ответчика в соответствии с ч.5 ст.10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту также – Закон № 135-ФЗ) исследования. Ответчик полагает, что именно собственник спорного помещения устанавливает его стоимость в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, при этом доказательств того, что отчет ЗАО «МБЦ» от 28.02.2017 № Д-858-0149/17 не соответствует Закону № 135-ФЗ или Федеральным стандартам оценки истцом суду не представлено.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, арбитражный суд установил, что требования истца заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности г.Москвы, от 13.02.2012 № 07-00003/12 арендует нежилое помещение (1 этаж пом.XIX комн.1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенное в здании по адресу: г.Москва, ул.Брусилова, д.17, и находящееся в собственности города Москвы.

Истец является субъектом малого предпринимательства в порядке, определенном Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Полагая, что в соответствии с нормами Закона № 159-ФЗ он имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, истец 02.02.2017 обратился к ответчику с заявлением вх. № 33-5-17031/17-(0)-0 о приобретении арендуемого помещения в собственность.

Рассмотрев вышеуказанное обращение, ответчик направил истцу проект договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены объекта в размере 22.899.000 рублей 00 копеек без НДС в соответствии с отчетом ЗАО «МБЦ» от 28.02.2017 № Д-858-0149/17.

Истец, считая выкупную цену объекта завышенной, обратился к независимому оценщику. Согласно отчету ИП Чернобровиной Ю.Н. об оценке рыночной стоимости от 04.05.2017 № 2017-14/05 рыночная стоимость выкупаемого нежилого помещения составляет 13.300.000 рублей 00 копеек без НДС.

Истец направил в адрес ответчика проект договора купли-продажи с протоколом разногласий к нему, предложив цену выкупаемого имущества в размере 13.300.000 рублей 00 копеек.

Ответчик уклонился от подписания договора с учетом протокола разногласий к нему, в связи с чем истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно ст.217 Гражданского кодекса 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 п.5 ст.3 которого особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Законом № 159-ФЗ.

Истец, как участник гражданских правоотношений и спорные нежилые помещения как объект гражданских правоотношений соответствуют критериям, установленным ст.3 Закона № 159-ФЗ, а именно истец является субъектом малого предпринимательства, доказательства наличия задолженности у истца по арендной плате отсутствуют, площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного ч.2 ст.12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В силу ч.5 ст.10 Закона № 135-ФЗ в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу ст.12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Учитывая положения Закона № 135-ФЗ и Закона № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства, реализующим свое преимущественное право на выкуп арендуемых ими помещений, не предоставлено право инициировать проведение оценки имущества, которое является собственностью субъекта РФ, в связи с чем, в данном случае, стоимость испрашиваемого имущества, по которой истец просит заключить договор купли-продажи, не может быть признана установленной в предусмотренном законом порядке, в связи с чем, представленный истцом отчет ИП Чернобровиной Ю.Н. об оценке рыночной стоимости от 04.05.2017 № 2017-14/05 является ненадлежащим и недопустимым по настоящему делу доказательством, поскольку получен с нарушением закона.

В соответствии со ст.13 Закона № 135-ФЗ 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 арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью.

Арбитражный 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в п.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно ст.12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

В рамках рассмотрения настоящего дела, судом по ходатайству истца была назначена и проведена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари» Артемову В.И.

Согласно заключению эксперта ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари» Артемова В.И. от 18.10.2017 № А40-97909/17-176-919 рыночная стоимость вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения по состоянию на 02.02.2017 составляет 18.926.000 рублей 00 копеек без НДС.

С учетом результатов экспертизы суд считает, что требование истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи вышеуказанного нежилого помещения, подлежит удовлетворению, путем изложения п.3.1 договора в редакции истца.

В силу положений ч.2 ст.5 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» право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Поскольку п.3.4 договора содержит указание на сумму ежемесячного платежа, определенную в соответствии с п.3.1 (цена объекта), в соответствии с п.3.2 договора истцу предоставлена рассрочка оплаты выкупаемого имущества, то разногласия в части п.3.1 договора урегулированы в судебном порядке и п.3.4 договора также подлежит изложению в редакции истца (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.12.2015 № Ф05-14015/2015 по делу № А40-136047/14).

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп.1.1 п.1 ст.333.37 Налогового кодекса РФ не влечет за собою освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесенных стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со ст.110

АПК РФ. Указанная позиция изложена в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 № 117 «Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса РФ».

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.15, 309, 310, 393, 395, 429, 445, 446, 551 ГК РФ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие между Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) и ИП Сафандула Н.А. (ОГРНИП 305770000239406) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом.XIX комн.1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу: г.Москва, ул.Брусилова, д.17, путем согласования п.3.1 договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 18.926.000 рублей 00 копеек в соответствии с заключением эксперта ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари», составленным в рамках проведения судебной оценки по делу № А40-97909/17-176-919, рассмотренному Арбитражным судом города Москвы. НДС в соответствии с подпунктом 12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется»; путем согласования п.3.4 договора в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до ____ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 315.433 рублей 33 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу ИП Сафандула Н.А. (ОГРНИП 305770000239406) 50.000 рублей 00 копеек расходов на оплату экспертизы и 6.000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

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

Судья **Д.С. Рыбин**