54_18736813

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
20 апреля 2018 г **Дело № А40-197711/17-54-1279**

Резолютивная часть решения объявлена 19 апреля 2018 г.
Решение изготовлено в полном объеме 20 апреля 2018 г.

Арбитражный суд в составе:
Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г.
членов суда: единолично
Протокол вел секретарь судебного заседания А.М. Каитов,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН»
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилых помещений), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26.

в заседании приняли участие:
от истца: Девятов П.А. по дов. 02.10.2017 г., Бухтояров В.В, по дов. от 02.10.2017 г.;
от ответчика: Гречко А.В. по дов. №33-Д-157/18 от 30.01.2018. (12.04.2018г.); Шинкарюк А.Ю. по дов. № 33-Д-1219/17 от 25.12.2017 (19.04.2018г.);
от ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари»: Артемов В.И. по паспорту.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН» (далее – ООО «СЕВЕРЯНИН», истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ) об урегулировании разногласий, возникших между истцом и ответчиком при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26 площадью 291,3 кв.м. и 14,4 кв.м. в части определения рыночной стоимости имущества в пунктах 3.1., 3.4 договора., просит принять указанные пункты договора купли-продажи в следующей редакции Покупателя:

Пункт 3.1. - Цена объекта составляет 13 808 000 (тринадцать миллионов восемьсот восемь тысяч) руб. 00 коп. в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости нежилого помещения № 2017-52/09 от 27 сентября 2017 г.

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 05 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга,

составляющей не менее 230 133 руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

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.

В судебном заседании истец настаивает на принятии спорных пунктов договора в его редакции.

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 (ныне ДГИ, Арендодатель) и ЗАО «СЕВЕРЯНИН» (ныне ООО «СЕВЕРЯНИН», Арендатор) заключен договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 31.05.2007г. № 03-00348/07, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26 площадью 291,3 кв.м. и 14,4 кв.м.

Договор заключен на срок более года и прошел государственную регистрацию, запись в ЕГРН от 02.08.2007г. за № 77-77-02/057/2007-191.

Помещения находятся в собственности города Москвы (запись в Едином реестре недвижимости: Объект 1 - от 19.06.2002 192, Объект 2 - от 10.02.2007 № 77-77-02/05872006-577).

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 20.06.2017г. обратился к ответчику с заявлением о выкупе арендуемого нежилого помещения (Объект 1 - от 19.06.2002 192, Объект 2 - от 10.02.2007 № 77-77-02/05872006-577) с рассрочкой по оплате - на 5 (пять) лет (вх. №33-5-88144/17-(0)-0.

Истцом от ответчика получен ответ с проектом договора купли-продажи арендуемого истцом имущества по цене 37 197 000 рублей, в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 23 августа 2017г. №Д-858-0477/17, выполненным ЗАО "МБЦ".

Посчитав, что цена спорного объекта необоснованно завышена, истец, обратился в оценочную организацию для определения рыночной стоимости Недвижимого имущества. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,

выполненному по заказу истца, цена спорного объекта составила 13 808 000 рублей без учета НДС.

Договор подписан истцом с протоколом разногласий, в котором цена Объекта указана со ссылкой на вышеназванный отчет.

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 19.12.2017г назначена судебная оценочная экспертиза, проведение экспертизы поручено ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари», эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения (дату подачи заявки).

На разрешение эксперта поставлен вопрос о рыночной стоимости нежилого помещения по состоянию на 20.06.2017г.

Согласно Заключению эксперта от 12.03.2018г. № А40-197711/17-54-1279 стоимость имущества составила 32 220 000 (пять миллионов) рублей без 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).

Представитель ответчика заявил устное ходатайство о назначении дополнительной экспертизы.

В соответствии с частью 87 АПК РФ, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Судебные экспертизы проводятся арбитражным судом в случаях, порядке и по основаниям, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

В судебном заседании эксперт дал пояснения по результатам экспертизы.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Проанализировав заключение эксперта, с учетом пояснений эксперта, суд не установил в нем неясности в суждениях, пришел к выводу, что данное заключение достаточно ясное и полное, содержит однозначные выводы по поставленным вопросам. В связи с чем, истцу отказано в удовлетворении ходатайства назначении повторной судебной экспертизы.

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, что составляет 32 220 000 рублей.

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 договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) помещения подлежат принятию в следующей редакции:

Пункт 3.1. - Цена объекта составляет 32 220 000 (тридцать два миллиона) 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 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 537 000 (пятьсот тридцать семь тысяч) руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

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 в размере 75 000 на истца, так спорные пункты договора приняты не в его редакции (ч. 1 ст. 110 АПК РФ). В связи с частичной оплатой истцом расходов на проведение экспертизы, в указанной части расходы на истца относятся в размере 40 000 руб.

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 нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26 площадью 291,3 кв.м. и 14,4 кв.м., заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «СЕВЕРЯНИН», изложить в следующей редакции:

Пункт 3.1. - Цена объекта составляет 32 220 000 (тридцать два миллиона) 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 05 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга,

составляющей не менее 537 000 (пятьсот тридцать семь тысяч) руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН» (ОГРН 5147746214831, ИНН 9715001150) в пользу Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674), 40 000 (сорок 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**