

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
21 февраля 2020 г.

Дело № А40-145754/19-61-1312

Резолютивная часть объявлена 11 февраля 2020 г.
Полный текст решения изготовлен 21 февраля 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы
в составе судьи Орловой Н.В.,
при ведении протокола секретарем Рожковой Л.Д.,
с использованием средств аудиозаписи,
рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙТОРГ» (127474, МОСКВА
ГОРОД, БУЛЬВАР БЕСКУДНИКОВСКИЙ, ДОМ 17, КОРПУС 1, ОГРН:
1147746870545, Дата присвоения ОГРН: 31.07.2014, ИНН: 7734729953) к
ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (125009,
МОСКВА ГОРОД, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12, ОГРН: 1037739510423, Дата
присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи
при участии:
от истца - Фурник Е. по доверенности от 16.12.2019 года
от ответчика - Гречко А.В. по доверенности от 06.11.2019 года

УСТАНОВИЛ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙТОРГ»
обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ДЕПАРТАМЕНТУ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА об урегулировании разногласий, возникших
при заключении договора (с учетом принятых в порядке ст. 49 АПК РФ уточнений).

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные исковые
требования в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных исковых требований
возражал по доводам, изложенным в отзыве.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав и оценив все представленные
по делу доказательства, пришел к выводу о том, что заявленные исковые требования
подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец является арендатором нежилого помещения
общей площадью 124,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Бескудниковский
буль., д.17, корп.1 (этаж 1, пом. I, ком.1,2,4,4а,4б,5-8) с кадастровым номером
77:09:0002026:10664, на основании договора аренды нежилого фонда, находящегося в
собственности города Москвы, № 00-00250/14 от 22.12.2014 г.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец
15.02.2019 обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением

о реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения, о чем в электронном журнале внесена запись за № 33-5-17002/19-(0)-).

Признав за истцом право преимущественного приобретения арендуемого помещения, письмом от 08.04.2019 г. №33-5-17002/19-(0)-3 ответчиком направлен в адрес истца договор купли-продажи по цене 16 726 000 руб., определенной на основании отчета ООО «АКГ Азимут» № 145/04-01-19 от 06.03.2019.

Возражая против заключения договора на предложенных условиях, истцом подписан договор купли-продажи с протоколом разногласий, согласно которому пункты 3.1, 3.4 договора изложены в редакции истца, при этом цена договора определена истцом как 6 731 889 руб. в соответствии с отчетом ООО « Система оценки» от 20.04.2019 г. №014-19.

Подписанный истцом с протоколом разногласий договор купли-продажи направлен в адрес ответчика сопроводительным письмом от 25.04.2019 г. №33-5-17002/19-(3)-0.

13.05.2019 Департамент письмом №33-5-17002/19-(0)-5 известил истца о не принятии условий договора в редакции истца, а также отклонил предложенный протокол разногласий.

Истец утверждает, что по указанным выше основаниям имеет право на выкуп арендуемых помещений в соответствии с положениями п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3, ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а ответчик неправомерно уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемых помещений на условиях в редакции протокола разногласий истца.

Ответчик указывает, что именно собственник спорного помещения устанавливает его стоимость в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, что и было сделано ответчиком.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 03.07.2016, действовавшей на момент обращения истца к ответчику) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливаются следующие критерии, при соответствии с которыми в полном объеме, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: 1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года 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 частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона; 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; 4) арендуемое имущество не включено 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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона; 5) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное

право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые согласно части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Истец является субъектом малого предпринимательства.

Сведения о наличии задолженности общества по арендным платежам на момент обращения к ответчику с заявлением о выкупе спорного нежилого помещения отсутствуют.

Площадь нежилого помещения составляет 124,6 кв.м., что не превышает суммарной площади, установленной положениями ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

Согласно пункту 8 Информационного письма ВАС РФ № 134 от 05.11.2009 реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектами малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Помещение площадью 124,6 кв.м. выделено как обособленный объект, поставлено на кадастровый учет, что подтверждается документами БТИ, и принадлежит на праве собственности городу Москве.

Как установлено судом, нежилое помещение находится во владении истца на основании договора аренды с 2014 г.

Таким образом, на момент обращения истца с заявлением к ответчику в целях реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения все предусмотренные положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ условия были истцом соблюдены.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу положений ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

При этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Аналогичная позиция изложена Президиумом ВАС РФ в постановлении от 18.10.2012 № 7240/12 по делу № А57-9149/2010.

Согласно ст. 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ, условия

договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В связи с наличием разногласий в части стоимости имущества, определенной истцом и ответчиком, в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза, в результате проведения которой ООО «Центр независимой экспертизы» выполнено экспертное заключение от 13.12.2019 г. № А145754/19-61-1312 согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 124,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Бескудниковский бул., д.17, корп.1 (этаж 1, пом. I, ком.1,2,4,4а,4б,5-8) с кадастровым номером 77:09:0002026:10664 составила 10 999 466 руб.

Суд, оценив по правилам ст. 71 АПК РФ экспертное заключение ООО «Центр независимой экспертизы», приходит к выводу о том, что указанное заключение отвечает всем необходимым требованиям, предъявляемым к нему действующим законодательством, все выводы эксперта научно обоснованы, логичны, не содержат противоречий, в связи с чем оно является надлежащим, достоверным и допустимым доказательством по делу.

В судебное заседание 11.02.2020 явился эксперт Л.М. Климачева, выполнивший экспертное заключение. При этом, стороны пояснили, что вопросы к эксперту относительно выполненного экспертного заключения отсутствуют.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Таким образом, в материалы дела представлены доказательства того, что имущество, в отношении которого истец реализует право на выкуп, соответствует критериям, указанным в Федеральном законе № 159-ФЗ от 22.07.2008, а истец имеет право на выкуп арендуемых помещений, в связи с чем, заявленные иски подлежат удовлетворению с учетом определенной по результатам судебной экспертизы рыночной стоимости нежилого помещения на момент обращения истца с заявлением к ответчику о реализации преимущественного права выкупа в части согласования разногласий по пункту 3.1 договора купли-продажи.

В силу положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствующей статье 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) и п. 3.2 (право оплаты выкупаемого имущества в рассрочку), и разногласия в части п. 3.1 договора урегулированы в судебном порядке, п. 3.4 договора подлежит изложению в редакции истца с указанием суммы ежемесячного платежа в размере 183 324 руб. 43 коп.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ не влечет за собой освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесенных стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со ст. 110 АПК РФ. Соответствующие разъяснения даны в п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах»

Поскольку в данном случае, в судебном порядке урегулированы разногласия при заключении договора, и стоимость имущества определена по результатам проведения

экспертизы, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, относятся на лиц, понесших такие расходы. В отсутствие установленного нарушения права истца со стороны ответчика распределение судебных расходов по правилам ст. 110 АПК РФ, как в случае удовлетворения либо отказа в удовлетворении требований в данном случае не производится. Соответствующие разъяснения также даны в п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

На основании изложенного, ст.ст. 8, 12, 190, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 9, 65, 66, 71, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙТОРГ» и ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Бескудниковский бульвар д. 17, корп. 1, (этаж 1, пом. I комн. 1, 2, 4, 4а, 4б, 5-8) с кадастровым номером 77:09:0002026:10664, общей площадью 124,6 кв.м., изложив спорные пункты договора в следующей редакции:

п. 3.1. «Цена объектов составляет 10 999 466 (десять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста шестьдесят шесть) руб. в соответствии с результатом судебной экспертизы, проведенной ООО «Центр независимой экспертизы собственности». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

п. 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 числа каждого месяца, и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 183 324 (сто восемьдесят три тысячи триста двадцать четыре) руб. 43 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга».

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Н.В. Орлова