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

город Москва
05 апреля 2019 года **Дело № А40-208390/18-23-1687**

Резолютивная часть решения объявлена 18 февраля 2019 года.
Решение в полном объеме изготовлено 05 апреля 2019 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Гамулина А.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ольховским В.К.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ЮБИКОН»
к Департаменту городского имущества города Москвы
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 79,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 29 (этаж 1, пом. VI, комн. 22, 27, 28, 30, 36, 36а, 37), кадастровый номер 77:07:0008003:10484, путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи в редакции истца с учетом проведенной экспертизы,
при участии:
от истца – Токмаджян Г.В. (доверенность от 28.01.2019г.),
от ответчика – Соболь Л.Я. (доверенность от 29.11.2018г.),

У С Т А Н О В И Л:

ООО «ЮБИКОН» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ответчик), с учетом принятых в порядке ст. 49 АПК РФ уточнений, об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 79,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 29 (этаж 1, пом. VI, комн. 22, 27, 28, 30, 36, 36а, 37), кадастровый номер 77:07:0008003:10484, путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи в редакции истца с учетом проведенной экспертизы.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что в соответствии с нормами Федерального закона 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» имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления с учетом уточнений.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал, отзыв на исковое заявление не представил.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, истец является арендатором помещения общей площадью 79,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 29 (этаж 1, пом. VI, комн. 22, 27, 28, 30, 36, 36а, 37), кадастровый номер 77:07:0008003:10484, на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № 08-00390/06 от 22.06.2006 с дополнительными соглашениями.

Согласно п. 1.3 договора аренды объект аренды передан истцу для использования под офис.

Пунктом 2.1 договора установлен срок его действия с 05.06.2006 по 05.06.2011, в связи с чем, договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

Дополнительным соглашением от 07.10.2015 срок действия договора продлен до 30.06.2020.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец 31.05.2018г. обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения, о чем в электронном журнале внесена запись за № 33-5-62602/18-(0)-0.

Признав за истцом право преимущественного приобретения арендуемого помещения, ответчиком направлен в адрес истца договор купли-продажи по цене 9 319 000 руб., определенной на основании отчета ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» от 19.06.2018 № 128/43-4-18.

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 3 871 000 руб. в соответствии с отчетом ИП Чернобровиной Ю.Н. от 20.08.2018 № 2018-19/08.

Подписанный истцом с протоколом разногласий договор купли-продажи направлен в адрес ответчика сопроводительным письмом.

В установленный п. 2 ст. 445 ГК РФ срок, ответчиком не извещен истец о принятии условий договора в редакции истца, письмом, исх. № 33-5-62602/18-(0)-4 от 24.08.2018, ответчиком отклонен предложенный истцом 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 01.07.2017, 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.

Постановлением Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП утвержден перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Вместе с тем, включение спорных арендуемых помещений в указанный Перечень, осуществленное после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, является незаконным, как имеющее целью воспрепятствовать обществу реализовать свое право приобретения данных помещений.

До принятия Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, которым законодатель установил дополнительные меры поддержки малому и среднему бизнесу путем предоставления преимущественного права выкупа арендуемого недвижимого имущества, субъект РФ - город Москва не проявлял интереса к формированию Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи предприятиям малого и среднего бизнеса с целью оказания последним поддержки, хотя данная возможность субъектам РФ была специально предоставлена Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

Согласно части 1, части 2 статьи 10 Закона № 159-ФЗ, направленного на развитие и поддержку малого и среднего предпринимательства, Закон вступил в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением частей 2, 3, 4 статьи 9 Закона, которые вступили в силу с 01.01.2009.

Частью 3 статьи 1 того же Федерального закона предусмотрено, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные этим Законом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В пункте 3 Информационного письма 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», содержится разъяснение, согласно которому в соответствии с Законом № 159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ).

Следовательно, уполномоченный муниципальный орган был обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, по обращениям общества о приобретении арендуемого имущества, поданным после 01.01.2009, независимо от того, включено ли арендуемое имущество в нормативный правовой акт о планировании приватизации муниципального имущества на соответствующий год.

В пункте 5 того же Информационного письма ВАС РФ содержится разъяснение, согласно которому при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Законе № 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости.

Суд также может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если после опубликования Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение (например, имущество, являющееся объектом договора аренды, было внесено в уставный капитал хозяйственного общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства).

Таким образом, исключение, на основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 4049 от 29.05.2013, спорного нежилого помещения из перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства не имеет правового значения.

Истец является субъектом малого предпринимательства, что не оспаривается ответчиком и подтверждается сведениями из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 29.08.2018 № ЮЭ9965-18-4170077.

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 79,3 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 79,3 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 2006 года.

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 «Агентство судебных экспертов» выполнено экспертное заключение от 19.12.2018, согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения площадью 79,3 кв.м. на 31.05.2018г. составила 7 602 000 руб., без учета НДС.

Оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона судом при рассмотрении дела не установлено.

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 исковые требования 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 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 ежеквартального 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 ежеквартального платежа в размере 380 100 руб.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных суда, 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 собою 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 издержки на оплату проведения экспертизы и расходы по уплате государственной пошлины, 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. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО «ЮБИКОН» (ОГРН 1027739187563, 121471, г. Москва, Можайское ш., д. 29) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 79,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 29 (этаж 1, пом. VI, комн. 22, 27, 28, 30, 36, 36а, 37), кадастровый номер 77:07:0008003:10484, изложив спорные пункты договора в следующей редакции:

п. 3.1. «Цена объекта составляет 7 602 000 (семь миллионов шестьсот две тысячи) рублей без учета НДС. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

п. 3.4. «Оплата по договору вносится покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются покупателем до ___ числа

каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 380 100 (триста восемьдесят тысяч сто) рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.».

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья **А.А. Гамулин**