

**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
19 июля 2018 года****Дело № А40-158653/17-37-952**

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2018 года

Полный текст решения изготовлен 19 июля 2018 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего судьи Скачковой Ю.А. единолично
при ведении протокола судебного заседания секретарем Городенским Н.Б.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью «Руслан-А-007» (ОГРН 1037739573838,
ИНН 7714012560, дата регистрации 23.03.1992г.)к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН
1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 15.11.1991г.)третье лицо: ЗАО "Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка"
об урегулировании разногласий.

при участии:

от истца – Васильева А.В., по доверенности от 08.05.2018;

от ответчика – Соболев Л.Я. по доверенности № 33-Д-156/18 от 30.01.2018;

от третьего лица - не явился, извещен;

эксперт ООО «Агентство судебных экспертов» Кириллова Е.В. – явилась, по паспорту.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Руслан-А-007» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилых помещений), расположенных по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, д. 16, имеющих следующие характеристики: объект 1, площадь 180,6 кв.м, подвал, пом. V, комнаты 1-7, 7а, 8-11, кадастровый номер 77:09:0004015:6345; объект 2, площадь 82,6 кв.м, этаж 1, пом. II, комн. 6-10, кадастровый номер 77:09:0004015:6343, путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объектов составляет 14 690 000 руб. 00 коп. (четырнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч) в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости нежилого помещения № 2017-31/07 от 31.07.2017г., выполненным ИП Чернобровиной Ю.Н. 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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 244 833 (двести сорок четыре тысячи восемьсот тридцать три) руб. 34 коп., и процентов за

предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.»

В качестве правового обоснования заявленных требований истец ссылается на ст.ст. 445, 446 ГК РФ, на положения 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».

В ходе рассмотрения дела истец дважды уточнял требования в связи с представленными заключениями эксперта, а именно: 01.02.2018г. истец уточнил требования в части стоимости объектов в размере 22 530 000 руб. 00 коп. в соответствии с заключением от 19.01.2018г. № 02/18-Э, выполненным экспертом ООО «БСГ-Консалтинг Групп» Сафоновым Ю.В.; 22.05.2018г. истец уточнил требования в части стоимости объектов в размере 23 120 000 руб. 00 коп. в соответствии с отчетом № 53 от 14.05.2018г., выполненным экспертом ООО «Агентство судебных экспертов» Кирилловой Е.В.

Ответчик против иска возражал по доводам отзыва.

Определением от 01.02.2018г. суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – ЗАО "Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка" (125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом 6А, офис 507).

Третье лицо - ЗАО "Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка" – уведомленное надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, в заседание не явилось, в связи с чем, спор рассматривается в его отсутствие в порядке ст. 156 АПК РФ.

В соответствии с абз. 2 ч. 1 ст. 121 АПК РФ (в редакции Федерального закона от 27.07.2010г. № 228-ФЗ) информация о принятии искового заявления к производству, о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы: www.msk.arbitr.ru.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 18.03.1999 г. между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель, ответчик) и ООО «Руслан-А-007» (арендатор, общество, истец) заключен договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы № 02-146/99, согласно которому арендатору переданы в пользование нежилые помещения общей площадью 248,2 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, дом 16, перечень помещений согласно документам технического и кадастрового учета.

Согласно п. 2.1. договора аренды его срок установлен до 17.01.2019.

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ООО «Руслан-А-007» отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 №209-ФЗ, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

ООО «Руслан-А-007» полагая, что в соответствии с нормами 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, 17.03.2017г. обратилось в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемого имущества.

Истцом от ответчика был получен ответ с проектом договора купли-продажи арендуемого имущества по цене 29 984 000 рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 06.06.2017г. № Д-858-0328/17, выполненным ЗАО «МБЦ» и положительным экспертным заключением от 28.06.2017г. № ГК/858/17-336, подготовленным МСНО-НП «ОПЭО».

Посчитав, что цена спорного объекта необоснованно завышена, истец обратился в оценочную организацию для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

Согласно отчету № 2017-31/07 от 31.07.2017г. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, дом 16, выполненному ИП Чернобровиной Ю.Н. по заказу истца, цена спорного объекта составила 14 690 000 руб. 00 коп.

01.08.2017 г. истец подписал указанный договор с протоколом разногласий и передал в Департамент городского имущества города Москвы.

Департамент рассмотрел протокол разногласий в установленный законом срок и отказал в предоставлении госуслуги.

ООО «Руслан-А-007» полагая, что Департамент городского имущества города Москвы обязан заключить договор купли-продажи имущества по цене, предложенной обществом (с учетом протокола разногласий), обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

Истец, как участник гражданских правоотношений, и спорные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ критериям. Истец является субъектом малого предпринимательства; доказательства наличия задолженности истца по арендной плате отсутствуют; площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 которого особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Федеральным законом 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", вступившим в законную силу 05.08.2008.

Согласно ст. 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на

приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

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 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;

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.

Таким образом, данная норма права предусматривает возможность возмездного отчуждения имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

В силу части 5 статьи 10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и 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" 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 соответствии с положениями закона Департаментом была проведена оценка рыночной стоимости спорного объекта. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 06.06.2017г. № Д-858-0328/17, выполненному ЗАО «МБЦ» и

положительному экспертному заключению от 28.06.2017г. № ГК/858/17-336, подготовленному МСНО-НП «ОПЭО», рыночная стоимость объекта составляет 29 984 000 руб.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский 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 пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 92 от 30.05.2005 «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 статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. 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.

Определением суда от 19.12.2017г. было назначено проведение судебно-оценочной экспертизы с целью установления рыночной стоимости объектов. Проведение экспертизы поручено ООО «БСГ-Консалтинг Групп» (119049, г.Москва, Ленинский проспект, д. 4, стр. 1А) эксперту Сафонову Юрию Вячеславовичу.

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва Петровско-Разумовский пр., д. 16, с кадастровым 77:09:0004015:6345 общей площадью 180,6 кв.м. (подвал, пом. V комн. 1-7, 7а, 8-11) на дату обращения – 17 марта 2017 года?

2. Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва Петровско-Разумовский пр., д. 16, с кадастровым 77:09:0004015:6343 общей площадью 82,6 кв.м. (этаж 1, пом. II, комн. 6-10) на дату обращения – 17 марта 2017 года?

Согласно Заключению эксперта по арбитражному делу № А40-158653/17-37-952, стоимость объекта общей площадью 180,6 кв.м на дату экспертной оценки 17.03.2017г. составила 12 554 000 рублей, стоимость объекта общей площадью 82,6 кв.м на дату экспертной оценки 17.03.2017г. составила 9 976 000 рублей.

Экспертное заключение выполнено по состоянию на 17.03.2017г. – дату обращения общества за государственной услугой «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, дом 16.

Ответчик представил замечания к указанному экспертному заключению.

В судебном заседании 22.03.2018г. истец и ответчик задали вопросы эксперту Сафонову Ю.В. Эксперт дал свои пояснения по проведенной экспертизе.

Ответчик заявил ходатайство о проведении повторной экспертизы.

Согласно п. 2 ст. 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Ходатайство ответчика судом удовлетворено в порядке статьи 87 АПК РФ, поскольку эксперт использует нулевую корректировку местоположения объекта оценки и объектов аналогов, в заключении отсутствует полное описание местонахождения объекта оценки и объектов аналогов, отсутствует обоснование применения нулевой корректировки на местоположение, тогда как ряд объектов аналогов расположен на основных улицах, расположение объекта оценки не описано (второстепенная либо основная улица).

Определением суда от 17.04.2018г. было назначено проведение повторной судебно-оценочной экспертизы с целью установления рыночной стоимости объектов. Проведение экспертизы поручено ООО «Агентство судебных экспертов» (107023, г. Москва Семеновский пер., д.15, оф. 804-Б): Кирилловой Екатерине Владимировне.

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва Петровско-Разумовский пр., д. 16, с кадастровым 77:09:0004015:6345 общей площадью 180,6 кв.м. (подвал, пом. V комн. 1-7, 7а, 8-11) на дату обращения – 17 марта 2017 года?

2. Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва Петровско-Разумовский пр., д. 16, с кадастровым 77:09:0004015:6343 общей площадью 82,6 кв.м. (этаж 1, пом. II, комн. 6-10) на дату обращения – 17 марта 2017 года?

Согласно Заклчению эксперта № 53 от 14 мая 2018 года по арбитражному делу № А40-158653/17-37-952, рыночная стоимость объекта общей площадью 180,6 кв.м на дату экспертной оценки 17.03.2018г. составила 13 065 000 рублей, без НДС; рыночная стоимость объекта общей площадью 82,6 кв.м на дату экспертной оценки 17.03.2018г. составила 10 055 000 рублей, без НДС.

Повторное Экспертное заключение также выполнено по состоянию на 17.03.2017г. – дату обращения общества за государственной услугой «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы».

Третье лицо ЗАО «МБЦ» представило письменные пояснения по делу, в которых указало, что Отчет об оценке от 06.06.2017г. № Д-858-0328/17, выполненный ЗАО «МБЦ», является обоснованным и достоверным документом, а результат оценки достоверный на дату оценки.

Отличие результатов оценки при проведении оценки разными оценщиками/экспертами объясняется тем, что возможность получения неодинакового результата оценки при проведении оценки предполагается в силу специфики законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации и общепринятой оценочной практикой. Из общепринятой оценочной практики по рынку аналогичных нежилых помещений города Москвы диапазон рыночной стоимости достигает пределов плюс – минус тридцать процентов.

Истец возражений и замечаний по экспертизе не заявил.

Ответчик ходатайствовал о вызове в судебное заседание эксперта Кирилловой Е.В., представил вопросы эксперту.

В судебном заседании 12.07.2018г. эксперт Кириллова Е.В. ответила на заданные ей вопросы.

Вопрос 1. В связи с чем Эксперт использует неоднородные значения цен

предложений объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта исследования?

Ответ. Однородность значений цены применяется к стоимости, полученной после применения всех корректировок, а не к изначальным данным.

Цены всех аналогов, полученные после применения корректировок, однородны. Стр. 27 Заключения.

Вопрос 2. В связи с чем используемые цены предложений объектов-аналогов за единицу площади имеют существенное отклонение от средних рыночных цен продажи 1 кв.м, помещений свободного назначения?

Ответ. Приведенные Вами таблицы не учитывают таких важных ценообразующих факторов, как этажность, расстояние от метро, класс недвижимости и т.д, что приводит к такому различию. В Заключении все эти факторы учитываются, что приводит к точному результату.

Вопрос 3. В связи с чем Эксперт использует электронный справочник, который составлен на основе опроса и последующего обобщения этих опросов и не содержит привязки к городам?

Ответ. В настоящее время отсутствует методика с коэффициентами на удаленность от метро для города Москвы. Существующие справочники по оценке коммерческой недвижимости основаны на данных из различных городов Российской Федерации, например, справочники Лейфера. Кроме того, запрет на использование данного электронного справочника отсутствует.

Вопрос 4. В связи с чем Эксперт вычитает эксплуатационные расходы из действительного валового дохода, так как сведения о включении в величину ставки аренды операционных расходов отсутствуют?

Ответ. Включение в состав арендной платы эксплуатационных расходов обычно определяется классом объекта. Для классов «В» и «С» они обычно не выделяются из ставки аренды, согласно Информационно-аналитическому бюллетеню рынка недвижимости RWAY № 235 октябрь 2014 года.

Вопрос 5. В связи с чем используется справочник, который составлен на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса оценщиков из всей России и не содержит привязки к городам, и почему полученный показатель не проанализирован на соответствие условиям рынка недвижимости города Москвы?

Ответ. Согласно ст. 14 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, эксперт имеет право самостоятельно определять методы оценки. Справочник оценщика под редакцией Лейфера эксперт считает наиболее актуальным и полным, он соответствует условиям рынка недвижимости города Москвы. Кроме того, в представленной таблице по данным ГК Конти не указано, для какого класса помещений определено данное значение, а коэффициент Группы Весег относится к офисным помещениям, при этом, оцениваемое помещение относится к торговым помещениям или помещениям свободного назначения.

Выслушав доводы истца и ответчика, оценив в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленное заключение эксперта Кирилловой Е.В. по арбитражному делу № А40-158653/17-37-952, суд пришел к выводу о том, что определенная заключением экспертизы № 53 от 14 мая 2018 года рыночная стоимость спорных помещений является достоверной.

По мнению суда, вывод о величине рыночной стоимости объектов экспертизы сформирован экспертом на основании проведенного полного, всестороннего, научно-обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной ст. 55 АПК РФ и ст. 16 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 г.

У суда, с учетом пояснений эксперта, не возникло сомнений в обоснованности заключения эксперта, суд не усматривает противоречий в его выводах, в связи с чем, считает, что определенная заключением экспертизы рыночная стоимость нежилого помещения является достоверной.

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны, направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

На основании изложенного, суд удовлетворяет требования истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Петровско - Разумовский, д.16, с кадастровым номером 77:09:0004015:6345, площадью 180, 6 кв.м. (подвал, пом. V, комн.1-7, 8-11), с кадастровым номером 77:09:0004015:6343, площадью 82, 6 кв.м. (этаж1, пом. II, комн. 6-10), путем принятия пункта 3.1. в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 23 120 000 (Двадцать три миллиона сто двадцать тысяч) руб. в соответствии с Заключением эксперта от 14.05.2018г.№ 53 ООО «Агентство судебных экспертов». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.»

Путем принятия пункта 3.4. 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 385 333 (триста восемьдесят пять тысяч триста тридцать три) рубля 00 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

В соответствии со ст.ст. 102 и 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на истца. Судебные расходы на оплату экспертизы в размере 95 000 также относятся на истца.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 8, 11, 12, 217, 421, 445, 446 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск Общества с ограниченной ответственностью «Руслан-А-007» (ОГРН 1037739573838, ИНН 7714012560, дата регистрации 23.03.1992г.) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 15.11.1991г.) об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилых помещений), расположенных по адресу: г.Москва, пр. Петровско - Разумовский, д.16, с кадастровым номером 77:09:0004015:6345, площадью 180, 6 кв.м. (подвал, пом. V, комн.1-7, 8-11), с кадастровым номером 77:09:0004015:6343, площадью 82, 6 кв.м. (этаж1, пом. II, комн. 6-10) удовлетворить.

Урегулировать разногласия между Общества с ограниченной ответственностью «Руслан-А-007» (ОГРН 1037739573838, ИНН 7714012560, дата регистрации 23.03.1992г.) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН

1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 15.11.1991г.)

При заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилых помещений), расположенных по адресу: г. Москва, пр. Петровско - Разумовский, д.16, с кадастровым номером 77:09:0004015:6345, площадью 180, 6 кв.м. (подвал, пом. V, комн.1-7, 8-11), с кадастровым номером 77:09:0004015:6343, площадью 82, 6 кв.м. (этаж1, пом. II, комн. 6-10), путем принятия пункта 3.1. в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 23 120 000 (Двадцать три миллиона сто двадцать тысяч) руб. в соответствии с Заключением эксперта от 14.05.2018г.№ 53 ООО «Агентство судебных экспертов». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется.»

Путем принятия пункта 3.4. 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 385 333 (триста восемьдесят пять тысяч триста тридцать три) рубля 00 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Руслан-А-007» (ОГРН 1037739573838, ИНН 7714012560, дата регистрации 23.03.1992г.) в пользу Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 15.11.1991г.) 95 000 (девяносто пять тысяч) руб. 00 коп. в оплату расходов на экспертизу.

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

Судья

Ю.А. Скачкова