1510_18851985

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва **Дело № А40-172143/17-135-1559**

28 апреля 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 17 апреля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 28 апреля 2018 года
Арбитражный суд в составе
Председательствующий: судья В.В. Дудкин
при ведении протокола секретарем с/з Кулиевой Л.Т.
рассматривает в открытом судебном заседании исковое заявление
ООО «Кэнрис» (125147, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11 стр.1, ОГРН 1037739255971)
к ДГИ г. Москвы (115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора
В судебное заседание явились:
от истца:– Девятов П.А. по дов. от 28.08.2017г.
от ответчика – Шинкарюк А.Ю. по дов. от 25.12.2017г.

УСТАНОВИЛ:

ООО «Кэнрис» (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ДГИ г. Москвы (далее – ответчик) с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ, об урегулировании разногласий между ООО «Кэнрис» и ДГИ г .Москвы, возникших при заключении договора купли-продажи объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.11 и имеющего следующие характеристики: площадь – 268,3 кв.м., детальный адресный ориентир - цокольный этаж, пом. XIII, ком. 1-3, 3а, 4-24, кадастровый номер 77:01:0004012:5397.

« п. 3.1. цена объекта составляет 22 536 000 (Двадцать два миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч) руб. 00 коп. в соответствии с заключением эксперта, выполненного экспертом Автономной некоммерческой организации «Центр Проведения Независимых Судебных Экспертиз» Бухтояровым В.В.

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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 375 600 (Триста семьдесят пять тысяч шестьсот) руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении с учетом поданных уточнений.

Ответчик возражал против удовлетворения иска по доводам, изложенным в отзыве.

Определением суда от 14.12.2017г. по ходатайству ответчика назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Автономной некоммерческой организации «Центр Проведения Независимых Судебных Экспертиз». На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

«Какова рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 1-я, д.11, общей площадью 268,3 кв.м., детальный адресный ориентир – цокольный этаж, пом. XIII, ком.1-3, 3а, 4-24, кадастровый номер 77:01:0004012:5397 по состоянию на 08.06.2017г.?

Рассмотрев исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле и дополнительно представленные доказательства по делу, в том числе подлинные, заслушав представителя истца, ответчика, арбитражный суд находит заявленные требования по делу подлежащими удовлетворению по следующим основаниям, в соответствии с результатами представленного экспертного заключения.

Как следует из материалов дела, истец на основании договора аренды истец является арендатором нежилого помещения общей площадью 268,3 кв.м. по адресу: г. Москва, г. Москва, 11-я Тверская –Ямская ул., д.11 (цокольный этаж, пом. XIII, ком. 1-3, 3а, 4-24, с кадастровым номер 77:01:0004012:5397).

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ пользуются преимущественным правом при приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости.

Истец обратился к ответчику с заявлением о реализации своего преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

Не согласившись с условиями договора, предложенными в проекте, истец направил в ДГИ г. Москвы протокол разногласий.

Ответчик отклонил протокол разногласий, представленный ответчиком, ссылаясь на то, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом.

В соответствии с условиями Федерального закона № 159-ФЗ заключение договора купли-продажи спорного помещения обязательно для ответчика по рыночной стоимости спорного помещения.

В соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ в случаях, когда, в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора) и ей в течение 30 дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение 30 дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

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.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 455 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имеются разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Согласно ст.3 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества по цене равной его

рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

В силу ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» 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.

Как разъяснено в п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005г. № 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 судам следует учитывать, что согласно ст. 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 АПК РФ.

Экспертным заключением установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 1-я, д.11, общей площадью 268,3 кв.м. (детальный адресный ориентир – цокольный этаж, пом. XIII, ком. 1-3, 3а, 4-24, кадастровый номер 77:01::0004012:5397) по состоянию на 08.06.2017г. без учета НДС составляет 22 536 000 руб. 00 коп.

Учитывая вышеизложенное, с учетом представленного экспертного заключения, суд приходит к вводу, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст.110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 12, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между ООО «Кэнрис» и ДГИ г .Москвы, возникшие при заключении договора купли-продажи объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.11 и имеющего следующие характеристики: площадь – 268,3 кв.м., детальный адресный ориентир - цокольный этаж, пом. XIII, ком. 1-3, 3а, 4-24, кадастровый номер 77:01:0004012:5397 путем принятия п. 3.1. и 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

« п. 3.1. цена объекта составляет 22 536 000 (Двадцать два миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч) руб. 00 коп.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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 375 600 (Триста семьдесят пять тысяч шестьсот) руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать с ДГИ г. Москвы (115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20, ОГРН 1037739510423) в пользу ООО «Кэнрис» (125147, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11 стр.1, ОГРН 1037739255971) расходы по госпошлине в размере 6 000 (Шесть тысяч) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

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 В.В. Дудкин