



14020008796612

181\_25107527



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело №А40-251729/19-181-1942

20 марта 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена 10 марта 2020г.

Полный текст решения изготовлен 20 марта 2020г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего – судьи К.М.Хабаровой

При ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Ориповой С.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ИП ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА

к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Об урегулировании разногласий возникших при заключении договора,

при участии:

от Истца: Абрамов С.В. по доверенности № 77АГ1055645 от 04.06.2019г.,

от Ответчика: Соболев Л.Я. по доверенности № 33-Д-847/19 от 06.11.2019г.

### УСТАНОВИЛ

Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА обратилась с иском к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ об урегулировании разногласий возникших при заключении договора (с учетом ходатайства об уточнении исковых требований, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ).

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Ответчик против удовлетворения иска возражал по основанию несогласия с размером выкупной цены.

Как следует из материалов дела, 17 апреля 2019 года Индивидуальный предприниматель Джусоева СУ. обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о возмездном отчуждении недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности, а также заключить договор купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, корп. 1, с кадастровым номером 77:06:0012020:16910, общей площадью 183,1 кв.м. (этаж 1, пом. VI, комн. 1-13).

Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА арендует вышеуказанный объект на основании Договора аренды от 11.03.2015 г. № 00-00071/15.

Сведениями из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 29.07.2019г. подтверждается, что Истец является субъектом малого предпринимательства (микропредприятие).

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, 26.02.2019 обратилось в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о возмездном отчуждении недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства из государственной собственности города Москвы в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, корп. 1, с кадастровым номером 77:06:0012020:16910, общей площадью 183,1 кв.м. (этаж 1, пом. VI, комн. 1-13).

Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА 04.07.2019 года получило от Департамента городского имущества города Москвы проект Договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), по условиям которого Истцу отчуждался Объект по продажной цене **16 908 000 рублей 00 копеек.**, оформленный на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества» и Закона города Москвы от 17.12.2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» в отношении вышеуказанного нежилого помещения.

В соответствии с п. 3.4. Договора купли-продажи, Истец должен был выплачивать Ответчику ежеквартально сумму основного долга, составляющую не менее 845 400 рублей 00 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

27 мая 2019 года по заказу Истца, оценщиком ООО «Система оценки» проведена оценка выкупной стоимости Объекта и составлен Отчет № 022-19. Согласно данным, закрепленным в Отчете, стоимость Объекта составляет 3 672 620 рублей 00 копеек.

Не согласившись с ценой выкупаемого имущества, 25.07.2019 года Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА подписала указанный Договор купли-продажи и направило Ответчику вместе с ним протокол разногласий с сопроводительным письмом и приложением Отчета Оценщика ООО «Система оценки» № 022-19.

В протоколе разногласий Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА предложила п. 3.1. и п. 3.4. договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости изложить в другой редакции, поскольку Индивидуальный предприниматель ДЖУСОЕВА СИМА УМАРОВНА считает цену объекта недвижимости, предложенную Департаментом городского имущества города Москвы, завышенной.

Письмом от 01.08.2019г. № 33-5-46281/19-(0)-6 Департамент городского имущества города Москвы отказал Индивидуальному предпринимателю Джусоевой Симе Умаровне в подписании Договора купли-продажи на условиях, указанных в протоколе разногласий, в связи с чем, Индивидуальный предприниматель Джусоева Сима Умаровна обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Истец, как участник гражданских правоотношений, и спорный объект недвижимости, как объект гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ критериям: истец является субъектом малого предпринимательства; задолженности истца по арендной плате на момент обращения отсутствовала; 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": указанные обстоятельства ответчиком не оспариваются.

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, вступившим в законную силу 05.08.2008.

Согласно ст. 3 названного Закона субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", 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 Российской Федерации 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 Российской Федерации». 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 N 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 №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 Российской Федерации, 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.

Департаментом городского имущества города Москвы была проведена оценка рыночной стоимости спорного объекта, в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости, выполненным оценочной компанией ООО «Оценка и Консалтинг».

Согласно статье 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 законом. 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 17.12.2019г. назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО "ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА", эксперту Кулишевой Веронике Германовне.

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

- Определить какова по состоянию на 17 апреля 2019 года рыночная стоимость недвижимости (нежилого помещения) общей площадью: 183,1 кв.м., (этаж 1, пом. VI, комн. 1-13) с кадастровым номером: 77:06:0012020:16910?

Согласно Заключению от 09.01.2020, выполненному экспертом Кулишевой Вероникой Германовной, рыночная стоимость объекта составила 11 299 000 руб. 00 коп. без учета НДС.

Экспертное заключение выполнено по состоянию на дату обращения общества за государственной услугой «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» - на 17 апреля 2019 года.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований по причине несогласия с ценой выкупаемого объекта недвижимости.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела письменные доказательства по правилам ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их совокупности, апелляционный суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта, представленное именно в рамках проведенной судебной экспертизы, отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, в связи с чем, именно указанная в нем величина может быть использована при определении цены продажи приватизируемого имущества.

При этом иная рыночная оценка спорного объекта недвижимости, содержащаяся в отчете, составленном другим оценщиком вне рамок рассматриваемого дела, сама по себе не свидетельствует о недостоверности величины рыночной стоимости указанного объекта, определенной по результатам проведенной судебной экспертизы.

Ответчиком в установленном законом порядке отвода эксперту не заявлено, заявлений о фальсификации доказательств не представлено, надлежащих доказательств недостоверности выводов эксперта также не представлено.

Сомнений в обоснованности результатов экспертизы или наличия противоречий в выводах эксперта, с учетом дачи пояснений по заключению, у суда не имеется.

Таким образом, цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать рыночной стоимости имущества, определенной независимым оценщиком. При этом органы государственной власти и местного самоуправления не вправе изменять величину стоимости предлагаемого к выкупу имущества, которая была установлена оценщиком в соответствующем отчете о рыночной стоимости этого имущества.

Таким образом, ФЗ N 159-ФЗ предусмотрена обязательность для сторон сделки определенной независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки.

В соответствии со ст. 12 ФЗ N 135-ФЗ 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.

Доказательств, опровергающих выводы эксперта, ответчиком не представлено. Экспертное заключение соответствует требованиям ст. ст. 82, 83 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и является надлежащим доказательством по делу.

Таким образом, исследовав представленный в материалы дела отчет о рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд считает, что цена спорного

помещения при приобретении его истцом составляет 11 299 000 руб. 00 коп. без учета НДС.

В силу положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 N 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 с указанием суммы ежемесячного платежа в размере 564 950 руб. 00 коп.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Пунктом 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ предусмотрено что, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

На основании изложенного, поскольку истец соответствует всем критериям, установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, исковые требования истца подлежат удовлетворению.

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 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 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 ст. ст. 8, 10, 11, 12, 307, 309, 310, 421, 424, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, руководствуясь ст. ст. 8, 9, 49, 55, 65, 71, 81, 102, 110, 123, 131, 156, 167 - 171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие между Индивидуальным предпринимателем Джусоевой Симой Умаровной (ОГРНИП 306151605100089) и

Департаментом городского имущества города Москвы (ИНН 7705031674) при заключении договора купли-продажи недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Брусилова, д.35, корп.1, с кадастровым номером 77:06:0012020:16910, общей площадью 183,1 кв.м. (этаж 1, помещение VI, комнаты 1-13) разногласия, изложив:

п. 3.1. договора купли-продажи в следующей редакции: «Цена Объекта составляет 11 299 000 рублей (Одиннадцать миллионов двести девяносто девять тысяч рублей 00 копеек) без учета НДС, в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости недвижимого имущества. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»,

п. 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции: «Оплата по Договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются до 10 числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 564 950 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек) руб. 00 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга»,

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Решение направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". По ходатайству копии решения на бумажном носителе могут быть направлены в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

К. М. Хабарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 26.03.2019 14:15:10  
Кому выдана Хабарова Кристина Михайловна