

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-145570/17-16-841****02.04.2018 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2018 г.

Полный текст решения изготовлен 02.04.2018 г.

**Арбитражный суд города Москвы****в составе:****Председательствующего** судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола секретарём с/з Севостьяновым Е.А.,

**рассмотрев в судебном заседании дело по иску** ООО «Династ-ВН» (ОГРН: 1037700202330; юр. адрес: 121433, г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН: 1037739510423; юр. адрес: 125009, г. Москва, Газетный переулок, д. 1/12)

об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4,

**при участии:**

от истца – Девятов П.А. по доверенности б/н от 03.07.2017 г.;

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

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Династ-ВН» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 1-10) с кадастровым номером 77:07:0005001:8770, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4, изложив:

- пункт 3.1 договора в редакции: «Цена Объекта составляет 6 520 000 (шесть миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

- пункт 3.4 договора в редакции: «Оплата по Договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платёж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются Покупателем до 5 числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счёт основного долга, составляющей не менее 326 000 (триста двадцать шесть тысяч) рублей и процентов за предоставляемую рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счёт основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала. Оплата в счёт основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта», с учётом заявления об уточнении исковых требований.

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что в проекте договора, направленного ответчиком в адрес истца, цена выкупаемого имущества не соответствует рыночной.

Ответчиком представлен отзыв на иск, в котором иск не признаёт.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал.

Представитель ответчика иск не признал.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между Департаментом имущества г. Москвы (арендодателем) и ООО «Династ-ВН» (арендатором) заключён договор аренды нежилого фонда № 08-478/06 от 22.08.2006 г., согласно которому истцу предоставлены в аренду нежилые помещения общей площадью 75,6 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 1-10) с кадастровым номером 77:07:0005001:8770, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4, на срок с 31.12.2005 г. по 27.10.2025 г. (в редакции дополнительного соглашения от 28.10.2015 г.).

Истец является лицом, имеющим преимущественное право на выкуп указанного помещения в силу ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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» (далее – Закон № 159-ФЗ).

24.03.2017 г. истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендованного субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы», в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4.

Департамент направил истцу проект договора купли-продажи (письмо от 06.06.2017 г. № 33-5-47205/17-(0)-2).

Истец 04.07.2017 г. вручил ответчику подписанный со своей стороны проект договора и протокол разногласий к указанному проекту договора в отношении пунктов 3.1 и 3.4, касающихся цены договора.

Департамент на протокол разногласий не ответил, в связи с чем истец передал разногласия на разрешение суда на основании п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати 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 с ч. 4 ст. 4 Закона № 159-ФЗ в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Согласно ч. 4.1 ст. 4 Закона № 159-ФЗ течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

В силу ч. 8 ст. 4 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

В соответствии со ст. 3 Закона № 159-ФЗ имущество должно выкупаться по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для установления рыночной стоимости выкупаемого имущества судом была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Консалтинговая группа «Венатэль» Кулешёвой В.Г. рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 1-10) с кадастровым номером 77:07:0005001:8770, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4, по состоянию на 24.03.2017 г. составляет 6 520 000 рублей.

Сторонами возражений по экспертному заключению не заявлено.

Как указано в Определении Верховного Суда РФ от 05.05.2016 № 305-ЭС15-19695 по делу № А40-214066/2014, из системного толкования приведенных положений Гражданского кодекса РФ и Закона № 159-ФЗ следует, что при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в случае неподписания им предложенного публичным образованием проекта договора купли-продажи арендуемого имущества и направления в предусмотренные законом сроки протокола разногласий к проекту договора, который является новой офертой, его отклонение либо неполучение извещения о результатах рассмотрения, арендатор вправе передать разногласия, возникшие между ними при заключении договора, на рассмотрение суда.

Таким образом, истец имеет право на выкуп арендованного имущества по его рыночной стоимости, установленной судебной экспертизой.

При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

На основании ч. 1 ст. 110 АПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины и судебной экспертизы.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы

#### **РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью «Династ-ВН» и Департаментом городского имущества города Москвы, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 1-10) с кадастровым номером 77:07:0005001:8770, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Филёвская, д. 8, корп. 4, изложив:

- пункт 3.1 договора в редакции: «Цена Объекта составляет 6 520 000 (шесть миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

- пункт 3.4 договора в редакции: «Оплата по Договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платёж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются Покупателем до 5 числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счёт основного долга, составляющей не менее 326 000 (триста двадцать шесть тысяч) рублей и процентов за предоставляемую рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счёт основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала. Оплата в счёт основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Династ-ВН» расходы по государственной пошлине в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей и расходы по оплате судебной экспертизы в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.