

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-191932/17-150-1748

01 июня 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 21 мая 2018 г.  
В полном объеме решение изготовлено 01 июня 2018 г.

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,  
при ведении протокола секретарем с/з Идрисовой К.А.  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО «Столичный Мультисервис»  
(ОГРН 5067746546005, 107031, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК СТОЛЕШНИКОВ, 7,  
СТР5)  
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009,  
ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12)  
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи  
недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5,  
при участии представителей истца и ответчика согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Столичный Мультисервис» обратилось в Арбитражный суд города Москвы  
с заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы с учетом  
уточнения об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора  
купли-продажи недвижимости (нежилых помещений), расположенного по адресу: г.  
Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5, имеющих следующие характеристики:

условное обозначение	площадь	Детальные ориентиры	адресные	кадастровый номер
Объект 1	81,5 кв.м	Этаж 1, пом. II		77:01:0001078:2599
Объект 2	93,4 кв.м	Этаж 1, пом. I		77:01:0001078:2598

путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:  
«п. 3.1. Цена Объектов составляет 25 303 642 (Двадцать пять миллионов триста  
три тысячи шестьсот сорок два) руб. 00 коп. в соответствии с заключением эксперта от  
28 февраля 2018 г. № А40-191932/17-150-1748, выполненного экспертом ООО «Центр  
независимой экспертизы собственности» Марченковой С.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 ежеквартально. 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 1 265 182 (Один миллион двести шестьдесят пять тысяч сто восемьдесят два) руб. 10 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счет основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала. Выплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объектов.», на основании ст.ст. 12, 445,446, 555 ГК РФ.

Представитель истца требования поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении, пояснив, что при заключении договора купли-продажи объекта недвижимости между истцом и ответчиком возникли разногласия относительно цены договора купли-продажи нежилого помещения.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление, пояснив, что указанная в договоре купли-продажи объекта недвижимости цена была установлена на основании оценки стоимости нежилого объекта, осуществленной на основании запроса ответчика, доказательств несоответствия законодательству экспертного заключения не представлено.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «Столичный Мультисервис» (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, от 08.04.2008г. № 1-447/08, в соответствии с которым на основании Распоряжения Департамента имущества г. Москвы от 24.12.2007г. № 4744-р арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду.

ООО «Столичный Мультисервис», являясь арендатором спорного нежилого помещения, имеющая преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества в силу соответствия всем критериям, установленным Федеральным законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ, обратилась к Департаменту городского имущества города Москвы с заявлением о возмездном отчуждении недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности.

Департамент городского имущества города Москвы, рассмотрев обращение истца, вместе с письмом 28.08.2017г. № 33-5-92932/17-(0)-2 направил истцу проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), стоимость выкупаемого помещения установлена в размере 34 790 000руб. 00коп. (п. 3.1 проекта Договора) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 17.07.2017г. № Д-858-0418/17, выполненным ЗАО «МБЦ».

Истец, посчитав цену существенно завышенной, не соответствующей рыночным ценам за аналогичное имущество, обратился к ООО «Фэлкон» для проведения оценки выкупной стоимости объекта.

В соответствии с подготовленным ИП Чернобровиной Юлией Николаевной отчетом об определении рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 81,5 кв.м. и 93,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5 (этаж 1, пом. II и пом. I), по состоянию на 30.06.2017г., с целью совершения сделки купли-продажи, от 30.06.2017г. рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.06.2017г. округленно составила 13 281 000руб. 00коп., то есть ниже суммы, указанной Департаментом городского имущества города Москвы.

Истцом в адрес ответчика был направлен подписанный договор купли-продажи с протоколом разногласий проект договора купли-продажи, касающихся п.п. 3.1, 3.4

договора, в части указания цены выкупаемого помещения, и предложением заключить договор купли-продажи на иных условиях.

Департамент городского имущества города Москвы письмом от 02.10.2017г. № 33-5-92932/17-(0)-4 отклонил протокол разногласий и отказал в заключении договора купли-продажи нежилого помещения по цене, указанной истцом в протоколе разногласий.

В ст. 12 ГК РФ определены возможные способы защиты гражданских прав. При этом, перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии со ст. 217 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008г. №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» субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «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 Федеральным законом от 29.07.1998г. № 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.

В силу ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998г. № 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.

Согласно разъяснениям ВАС РФ, изложенным в п. 2 информационного письма от 30.05.2005г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями ст.ст. 82-87 АПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.01.2018г. было назначено проведение судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорного нежилого помещения.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, дом. 9, стр. 3) Марченковой Светлане Владимировне.

На рассмотрение судебной оценочной экспертизы поставлен вопрос: Какова рыночная стоимость нежилых помещений, Объект № 1 площадью 81,5 кв. м., этаж 1, пом. II, с кадастровым номером 77:01:0001078:2599, Объект 2 площадью 93,4 кв. м., этаж 1, пом. I, с кадастровым номером 77:01:0001078:2598, расположенных по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5 по состоянию на 30 июня 2017 года?

В соответствии с заключением эксперта от 28.02.2018г. № А40-19132/17-150-1748 рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 81,5 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001078:2599, расположенные по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5 (1 этаж, пом. II), - 11 791 005руб. 00коп., рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 93,4 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001078:2598, расположенные по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5 (1 этаж, пом. I), - 13 512 637руб. 00коп.

На основании ч. 2 ст. 64, ч. 3 ст. 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

При оценке заключения эксперта судом учитывалось, что для расчетов экспертом исследовались местоположение объекта, его количественные и качественные характеристики, проводился анализ рынка, к которому относится объект исследования.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

Таким образом, суд приходит к выводу, что экспертное заключение от 28.02.2018г. № А40-19132/17-150-1748 является достоверным и допустимым доказательством, составленным в строгом соответствии с требованиями закона, предъявляемыми к оценочной деятельности, оснований не доверять экспертному заключению у суда не имеется, экспертиза проводилась компетентным экспертным учреждением, полномочия эксперта подтверждены документально, его профессионализм и компетенция сомнений не вызывает, при этом суд учитывает, что заключение имеет подробную исследовательскую часть и не содержит противоречий, в связи с чем полагает необходимым положить в основу решения именно заключение эксперта от 28.02.2018г. № А40-19132/17-150-1748.

Ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта, а также отсутствия противоречий в выводах эксперта, оснований для удовлетворения ходатайства истца о проведении повторной судебной экспертизы у суда не имеется.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

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.

Статьей 445 ГК РФ установлено, что в случаях, когда в соответствии с 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 (если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами) 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.

Согласно ст. 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда, при этом согласно ст. 173 АПК РФ по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

В силу п. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что истец, соответствующий установленным Федеральным законом от 22.07.2008г. № 159-ФЗ критериям и предпринявший все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках указанного Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, вправе требовать заключения договора купли-

продажи недвижимого имущества на предложенных в проекте договора условиях по цене, установленной в соответствии с заключением эксперта, составленного по результатам судебной оценочной экспертизы, и заявленной истцом с учетом изменения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

С учетом вышеизложенного требования истца подлежат удовлетворению с установлением цены объекта согласно заключению эксперта от 28.02.2018г. № А40-19132/17-150-1748 в размере 25 303 642руб. 00коп.

Судебные расходы по госпошлине распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

В рассматриваемом деле, для разъяснения возникших вопросов, требующих специальных знаний, судом была назначена экспертиза, выводы эксперта полученные в рамках производства данной экспертизы, положены в основу принятого решения, в связи с чем бремя несения расходов по оплате стоимости произведенной в рамках рассмотрения настоящего спора экспертизы возлагается на ответчика.

В соответствии со ст. 107 АПК РФ эксперты получают вознаграждение за работу, выполненную ими по поручению арбитражного суда, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей как работников государственных судебно-экспертных учреждений.

Суд приходит к необходимости о переводе денежных средств в размере 20 000руб. 00коп. с депозитного счета Арбитражного суда г. Москвы в счет оплаты стоимости экспертизы на счет ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы ООО «Столичный Мультисервис» денежные средства в размере 15 000руб. 00коп., оплаченных за проведение судебной экспертизы по платежным поручениям от 01.11.2017г. № 188.

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы Департаменту городского имущества города Москвы денежные средства в размере 55 000 руб. 00 коп., оплаченных за проведение судебной экспертизы по платежным поручениям от 22.12.2017г. № 25794.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 10, 11, 12, 307, 310, 421, 424, 445, 446 ГК РФ, ст.ст. 71,75,167-170, 176, 197-201 АПК РФ,

#### РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО «Столичный Мультисервис» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилых помещений) расположенных по адресу: г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 5: объект 1 (1 этаж, пом. II), площадью 81,5 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001078:2599 и объект 2 (1 этаж, пом. I), площадью 93,4 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001078:2598 изложив п. 3.1, 3.4 в следующей редакции:

п.3.1. договора - "Цена объектов составляет 25 303 642 руб. 00 коп. (двадцать пять миллионов триста три тысячи шестьсот сорок два) рубля в соответствии с заключением эксперта, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы собственности».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

п. 3.4. договора - "Оплата по договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются покупателем до 5 (пятого) числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 265 182 руб. 10 коп. (один миллион двести шестьдесят пять тысяч сто восемьдесят два) рубля 10 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Оплата в счет основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала. Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены объектов".

Возвратить ООО «Столичный Мультисервис» с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы денежные средства в размере 15 000 руб. 00 коп. внесенные за проведение судебной экспертизы по платежному поручению 01.11.2017 № 188.

Возвратить Департаменту городского имущества города Москвы с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы денежные средства в размере 55 000 руб. 00 коп. внесенные за проведение судебной экспертизы по платежному поручению 22.12.2017 № 25794.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.В. Маслов