



14020008731766

11013\_24980222



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-145765/19-150-1162

05 марта 2020г.

Резолютивная часть решения объявлена 10 февраля 2020г.

Полный текст решения изготовлен 05 марта 2020г.

Арбитражный суд в составе судьи Маслов С. В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Понкратовой И.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ЮНИСЕРВИС» (111674, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ВОЛЬСКАЯ 1-Я, ДОМ 17, КОРПУС 1, , ОГРН: 1127747249960, Дата присвоения ОГРН: 14.12.2012, ИНН: 7713759700)

к ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (125009, МОСКВА ГОРОД, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, д. 17, корп. 1 (подвал, пом. V, комн. 1-20, Г; этаж 1, пом. VI, комн. 1-10, Г),

при участии представителей истца, ответчика и эксперта согласно протоколу,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «ЮНИСЕРВИС» 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 (нежилого помещения) общей площадью 705,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-я ул. Вольская. Д. 17, корп. 1 (подвал, пом. V, комн. 1-20, Г, этаж 1, пом. VI, комн. 1-10, Г), кадастровый номер 77:04:0006003:7185, изложив п.п. 3.1, 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

- пункт 3.1: «Цена Объектов составляет 42 659 614 (сорок два миллиона шестьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот четырнадцать) рублей 00 коп. в соответствии с отчетом эксперта по назначенной судебной экспертизе.

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

- пункт 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 \_\_ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее

710 993 (семьсот десять тысяч девятьсот девяносто три) руб. 57коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объектов», в соответствии со ст.ст. 12, 445, 446 ГК РФ.

Представитель истца требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении, пояснив, что при заключении договора купли-продажи объекта недвижимости между истцом и ответчиком возникли разногласия относительно цены договора, истец воспользовался своим правом по направлению протокола разногласий в целях достижения согласия по всем существенным условиям договора, однако, ответчик отказал в согласовании условий договора, в связи с чем истец был вынужден обратиться за защитой своих прав в суд.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление, указав, что стоимость имущества, указанная в проекте договора купли-продажи, направленном истцу, установлена на основании отчета об оценке, выполненным независимым оценщиком на основании заказа ответчика, именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, по результатам экспертизы отчета вынесено положительное заключение, истцом доказательств несоответствия законодательству экспертного заключения, подготовленного ООО АГК «Азимут», не представлено.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителей сторон, эксперта, суд пришел к следующим выводам.

Между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «Юнисервис» (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, (по результатам аукциона) от 27.11.2013г. № 00-00184/13, в соответствии с которым арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект (нежилое помещение, здание, сооружение) общей площадью 705,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, 1-я Вольская ул., д. 17.

В п. 2.1 договора установлен срок действия договора с 07.11.2013г. до 07.11.2023г.

Договор аренды прошел государственную регистрацию, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 20.12.2013г.

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

Ответчиком с сопроводительным письмом в адрес истца был направлен проект договора купли-продажи недвижимости, согласно условиям которого цена объекта составила 63 345 000руб. 00коп.

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

В соответствии с подготовленным ООО «СИСТЕМА ОЦЕНКИ» отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 705,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, д. 17, корп. 1, от 06.05.2019г. итоговая рыночная стоимость объекта по состоянию на 12.03.2019г. составляет 21 071 879руб. 00коп. без учета НДС.

Истец направил ответчику с сопроводительным письмом от 08.05.2019г. № 0805/1 подписанные экземпляры проекта договора, протокол разногласий в отношении п.п. 3.1, 3.4 договора, отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, получение ответчиком подтверждается соответствующей отметкой на сопроводительном письме.

Департамент городского имущества города Москвы письмом от 20.05.2019г. № 33-5-27729/19-(0)-7 отказал в заключении договора на условиях, указанных истцом в протоколе разногласий, со ссылкой на то, что цена объекта установлена ответчиком на основании оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, осуществленной оценщиком на основании заказа ответчика.

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.

Согласно 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 ч. 3 ст. 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 ч. 4 ст. 4 указанного Федерального закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 9 данного 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 ч. 4 ст. 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 11.09.2019г. было назначено проведение судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорного нежилого помещения.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ЦНЭС» Марченковой Светлане Владимировне.

На рассмотрение судебной оценочной экспертизы поставлен вопрос: Какова рыночная стоимость нежилого помещения (подвал, пом. V, комн. 1-20, Г; этаж 1, пом. VI, комн. 1-10, Г), общей площадью 705,4 кв.м, с кадастровым номером 77:04:0006003:7185, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, д. 17, корп. 1, по состоянию на 12.03.2019г.?

В соответствии с заключением эксперта об определении рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 705,4 кв.м (подвал, пом. V, комн. 1-20, Г; этаж 1, пом. VI, ком. 1-10, Г), расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, д. 17, корп. 17, корп. 1, от 08.11.2019г. № А40-145765/19-150-1162 рыночная стоимость объекта экспертизы по состоянию на 12.03.2019г. составляет 42 659 614руб. 00коп., без учета НДС.

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 заключение эксперта от 08.11.2019г. 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, пояснения, данные экспертом в судебном заседании, не противоречат сделанным в экспертном заключении выводам, в связи с чем полагает необходимым положить в основу решения именно заключение эксперта от 08.11.2019г.

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.

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 № 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.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы по госпошлине и оплате услуг эксперта относятся на ответчика.

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 "ЮНИСЕРВИС" и ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, д. 17, корп. 1 (подвал, пом. V, комн. 1-20, Г; этаж 1, пом. VI, комн. 1- 10, Г), кадастровый номер 77:04:0006003:7185 изложив п. 3.1, 3.4 договора в следующей редакции:

- п. 3.1 договора - «Цена объекта составляет 42 659 614 (сорок два миллиона шестьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот четырнадцать) руб. 00 коп. в соответствии с заключением эксперта, выполненным ООО «Центр независимой экспертизы собственности». НДС в соответствии с пп. 12 п. 2. Ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

- п. 3.4 договора – «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 15 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 710 993 (семьсот десять тысяч девятьсот девяносто три) руб. 57 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку цены объекта».

Взыскать с ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ в пользу ООО "ЮНИСЕРВИС" 35 000 руб. 00 коп. расходов по экспертизе и 6 000 руб. 00 коп. госпошлины.

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

Судья:

С.В. Маслов

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 04.04.2019 12:26:53  
Кому выдана Маслов Сергей Владимирович