



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

21 марта 2018 года

Дело № А40-82868/17

Резолютивная часть постановления объявлена 20 марта 2018 года

Постановление в полном объеме изготовлено 21 марта 2018 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего – судьи Денисовой Н.Д.

судей Красновой С.В., Нечаева С.В.

при участии в заседании:

от истца ЗАО «СК ЭЙКОН-С»

от ответчика Департамент городского имущества города Москвы,

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу ответчика - Департамента
городского имущества г. Москвы

на решение от 02 ноября 2017 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Масловым С.В.,

на постановление от 19 января 2018 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Садиковой Д.Н., Валиевым В.Р., Левченко Н.И.,

по иску ЗАО «СК ЭЙКОН-С»

к Департаменту городского имущества города Москвы
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи
недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО СК «Эйкон-С» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) с учетом уточнения об урегулировании разногласий, возникших между ЗАО СК «Эйкон-С» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 13-15, с кадастровым номером 77:01:0002026:2357 (подвал 1, пом. III, комн. 1 - 13), площадью 144 кв. м.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.11.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2018, урегулированы разногласия, возникшие между ЗАО СК «Эйкон-С» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 13-15, с кадастровым номером 77:01:0002026:2357 (подвал 1, пом. III, комн. 1 - 13), площадью 144 кв. м, изложив п. п. 3.1, 3.4 в следующей редакции: п. 3.1 договора - «Цена объекта составляет 12 007 732 рубля в соответствии с заключением эксперта 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 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 200 128 руб. 87 коп. рублей 87 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга».

При этом суды исходили из того, что истец относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ; арендуемые им помещение не выбывали из его владения; цена имущества установлена судебной экспертизой.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ответчик – Департамент городского имущества города Москвы обратился с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение и постановление суда апелляционной инстанции и принять по делу новый судебный акт об урегулировании разногласий по цене ответчика. В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм процессуального и материального права, на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным в дело доказательствам.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы ответчика – Департамента городского имущества города Москвы опубликована на официальном интернет-сайте суда: <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

Истец, ответчик, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, представителей в судебное заседание суда кассационной инстанции не направили, что, согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены судебных актов, исходя из следующего.

Как установлено судами и следует из представленных доказательств, ЗАО СК «Эйкон-С», являясь арендатором спорного нежилого здания, имеющий преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества в силу соответствия всем критериям, установленным Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, обратилось 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 ЗАО СК «Эйкон-С», 21.03.2017 г. направил истцу проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), стоимость выкупаемых помещений установлена в размере 18 464 000 руб. (п. 3.1 Договора) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 14.02.2017 г. № Д-858-0120/17, выполненного ЗАО «МБЦ» и положительным экспертным заключением от 02.03.2017 г. № ГК/858/17-89, подготовленным МСНО-НП «ОПЭО».

Истец, посчитав цену существенно завышенной, не соответствующей рыночным ценам за аналогичное имущество, обратился к Индивидуальному предпринимателю Чернобровиной Ю.Н. для проведения оценки выкупной стоимости объекта. В соответствии с подготовленным ИП Чернобровиной Ю.Н. отчетом об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений от 05.04.2017 г. № 2017-06/03, цена объекта составила 9 078 000 руб., то есть ниже суммы, указанной Департаментом городского имущества города Москвы.

Письмом от 10.04.2017 г. истец направил ответчику подписанный договор купли-продажи помещений с протоколом разногласий, касающихся п. п. 3.1, 3.4 договора, в части указания цены выкупаемого помещения, и предложением заключить договор купли-продажи на иных условиях.

Поскольку между сторонами возникли разногласия по цене выкупаемого имущества, истец обратился в суд с иском.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые согласно части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Истец является субъектом малого предпринимательства, что не оспаривается ответчиком.

Сведения о наличии задолженности общества по арендным платежам на момент обращения к ответчику с заявлением о выкупе спорного нежилого помещения отсутствуют.

Согласно ст. 446 ГК РФ, в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В связи с наличием разногласий в части стоимости имущества определенной истцом и ответчиком, в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза, в результате проведения которой рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Радищевская Верхняя, д. 13-15, с кадастровым номером: 77:01:0002026:2357, общей площадью 144 кв. м (подвал 1, пом. III, комн. 1 - 13) по состоянию на 29.08.2016 г. 12 007 732 руб.

Суды правомерно посчитали, что представлены доказательства того, что имущество, в отношении которого истец реализует право на выкуп, соответствует критериям, указанным в Федеральном законе № 159-ФЗ от 22.07.2008, а истец имеет право на выкуп арендуемых помещений, в связи с чем, заявленные исковые требования подлежат удовлетворению с учетом определенной по результатам судебной экспертизы рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Довод ответчика относительно правильности его оценки рыночной стоимости спорного объекта недвижимости не состоятелен, как противоречащий ст. 3 Закона № 159-ФЗ Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном ФЗ от 29.07.1992 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Законом № 159-ФЗ предусмотрена обязательность для сторон сделки определенной независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки.

Ответчиком отводов экспертам не заявлено, доказательств недостоверности выводов эксперта также не представлено.

Сомнений в обоснованности результатов экспертизы или наличия противоречий в выводах экспертов у судов не возникло.

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.

При рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов судами были установлены все существенные для дела обстоятельства и им дана надлежащая правовая оценка. Выводы основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 02 ноября 2017 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2018 года по делу № А40-82868/17 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий – судья

Н.Д. Денисова

Судьи:

С.В. Краснова

С.В. Нечаев