



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-14402/2018**

г. Москва
23 мая 2018 года

Дело № А40-97909/17

Резолютивная часть постановления объявлена 17 мая 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 23 мая 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи О.Г. Головкиной,

судей А.И. Трубицына, Е.Б. Расторгуева,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Момот И.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 26 января 2018 г. по делу № А40-97909/17, по иску ИП Сафандула Н.А. к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий

при участии в судебном заседании: от истца Абрамов С.В. (по доверенности от 16.05.2018 г.); от ответчика Блистанова А.А. (по доверенности от 25.12.2017 г.)

У С Т А Н О В И Л:

Индивидуальный предприниматель Сафандула Наталья Анатольевна обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском, с учетом принятых судом уточнений в соответствии со ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения (1 этаж пом. XIX комн. 1-15) общей площадью 265,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 17.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что по договору аренды от 13.02.2012 № 07-00003/12 арендует у Департамента указанное помещение, является субъектом малого и среднего предпринимательства, на основании ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ обратился в Департамент с заявлением о выкупе помещения. Согласно проекту договора купли-продажи, направленному Департаментом истцом, цена объекта согласно п. 3.1 договора была установлена собственником в размере 22 899 000 руб., которая, по мнению истца, является завышенной, в связи с чем, последовало обращение с настоящим иском в суд.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.01.2018 г. разногласия между сторонами, возникшие при заключении договора купли-продажи спорного нежилого помещения урегулированы в следующей редакции:

«п. 3.1 Цена объекта составляет 18.926.000 рублей 00 копеек в соответствии с заключением эксперта ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари», составленным в рамках проведения судебной оценки по делу № А40-97909/17-176-919, рассмотренному Арбитражным судом города Москвы. НДС в соответствии с подпунктом 12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ не начисляется»;

«п.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 315.433 рублей 33 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.»

Не согласившись с принятым судом первой инстанции решением, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об урегулировании разногласий в редакции ответчика.

Представитель истца против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, указав на отсутствие правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Заслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив совокупность имеющихся в материалах дела доказательств, с учетом положений ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также доводов апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции не усматривает правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции.

При этом апелляционный суд исходит из следующего.

Как следует из материалов дела и правомерно установлено судом первой инстанции, истец является арендатором нежилого помещения (1 этаж пом.ХІХ комн.1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу: г.Москва, ул.Брусилова, д.17).

Истец отнесен к субъектам малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями ст. 4 ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением Общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 ФЗ от 13.08.2013 г. № 159-ФЗ истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с соответствующим заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, однако договор купли-продажи спорного объекта до настоящего времени сторонами не заключен в связи с существенными разногласиями относительно цены выкупаемого объекта.

Исковые требования по настоящему делу заявлены на основании ст. ст. 12, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, ФЗ 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", ФЗ от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 г. № 134 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "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" и мотивированы наличием у истца преимущественного права на приобретение арендуемых им помещений.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена ч. ч. 2, 3, 4 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ.

По смыслу положений ч. 2, 3, 4 ст. 9 ФЗ 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 - ФЗ № 159-ФЗ), дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества; при этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного ФЗ № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Судом первой инстанции правильно установлено соответствие истца указанным критериям лица, претендующего на преимущественное право выкупа арендуемых помещений.

Согласно ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В силу положений ст. 13 ФЗ "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.

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 законодательством Российской Федерации.

Как разъяснено в п. 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. № 92 "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 ст. 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (ст. 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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 (ст. ст. 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Для устранения разногласий в стоимости выкупного имущества на основании ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции обоснованно в порядке ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначил по делу судебную оценочную экспертизу, по результатам которой определена рыночная стоимость нежилого помещения (1 этаж пом. XIX комн. 1-15) общей площадью 265,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0012020:17313, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 17. Согласно выводам эксперта итоговая величина стоимости недвижимого имущества, без учета НДС, составила 18 926 000 руб.

Суд первой инстанции, изучив представленное в материалы дела экспертное заключение (судебная оценка), установил, что оценка, проведенная экспертом Общества с ограниченной ответственностью «Лаборатория независимой оценки «Болари» соответствует требованиям ст. ст. 11, 12 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 г. №№ 254, 255, 256 и от 25.09.2014 г. № 611, в связи с чем, обязал стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора.

Согласно п. 1 ст. 5 ФЗ № 159-ФЗ оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее пяти лет.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 названного Закона предусмотрено, что в случае, если законом субъекта Российской Федерации не установлен срок рассрочки

оплаты арендуемого имущества, предусмотренный статьей 5 настоящего Федерального закона, применяется срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, равный пяти годам.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела письменные доказательства по правилам ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их совокупности, судебная коллегия апелляционного суда приходит к выводу о том, что заключение эксперта, представленное именно в рамках проведенной судебной экспертизы, вопреки доводам апелляционной жалобы ответчика, 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 отводов экспертам 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 экспертов, с учетом дачи пояснений по заключению в суде первой инстанции, у суда апелляционной инстанции 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.

В соответствии со ст. 12 ФЗ № 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.

Довод относительно неправомерного распределения судом первой инстанции судебных расходов между сторонами отклоняется апелляционным судом, поскольку предмет настоящего спора является урегулирование разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, а не обязанность в судебном порядке заключить договор, в связи с чем, доводы ответчика о том, что он не уклонялся от заключения договора не могут влиять на распределение между сторонами в соответствии со ст. 110 арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебных расходов.

При этом апелляционный суд учитывает несогласие ответчика с установленной в рамках экспертизы суммой и дальнейшего оспаривания стоимости подлежащего выкупу имущества.

Поскольку в настоящем деле спор был разрешен в пользу истца, отнесение

на ответчика судебных расходов, понесенных в связи с рассмотрением дела, является правомерным.

Исходя из выше изложенного, апелляционный суд полагает, что разрешая спор, суд первой инстанции правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законное и обоснованное решение. Выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

Учитывая изложенное, у суда апелляционной инстанции отсутствуют правовые основания, предусмотренные ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 176, 266-268, пунктом 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 26 января 2018 года по делу № А40-97909/17 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

О.Г. Головкина

Судьи

А.И. Трубицын

Е.Б. Расторгуев