



14020008722639

60_24962426



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

28 февраля 2020 года

Дело № А40-128537/19-60-958

Резолютивная часть решения объявлена 31 января 2020 года

Решение в полном объеме изготовлено 28 февраля 2020 года

Арбитражный суд в составе: председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Петуховым Н.М.,

в заседании приняли участие:

от истца – Овсянкин Д.В. – представитель, по доверенности от 17.07.2019г. №8,

от ответчика – Бускин А.А. – сотрудник, по доверенности от 09.01.2020г. №33-Д-22/20,

Петручак А.В. – сотрудник по доверенности от 06.11.2019г. (после перерыва);

от экспертного учреждения – Кузина Ю.М. – эксперт, по паспорту

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 5072 дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Компромисс» (ОГРН 5157746216876, ИНН 7721412148, 127474, Москва, ул. Селигерская, д. 18, корп. 1, пом.Ш ком.1-13; дата регистрации: 25.12.2015г.) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 123112, г.Москва, 1й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1; дата регистрации: 15.11.1991г.) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи

Судебное заседание по делу проводилось с перерывом 24.01.2020г. - 31.01.2020г.

УСТАНОВИЛ:

ООО «Компромисс» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, Селигерская ул., д.18, корп.1 (этаж 1 пом. Ш, комн.1-13), кадастровый номер 77:09:0002022:5865, общей площадью 123,9кв.м., путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

- пункт 3.1 – «Цена Объекта составляет 7 411 237руб. 00коп. в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 21.03.2019г. №0004222/1 – 03.2019, выполненным Обществом с ограниченной ответственностью «Фэлкон». 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 платежи осуществляются Покупателем до __ числа каждого месяца и

состоят из оплаты основного долга, составляющей не менее 123 520 (сто двадцать три тысячи пятьсот двадцать) руб. 00коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга. Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта»,
в соответствии со ст.ст.11, 12, 445, 446 ГК РФ.

Определением суда от 20.09.2019г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «Столичное агентство оценки» Кузиной Ю.М.

По результатам проведения судебной экспертизы в материалы дела поступило экспертное заключение.

Протокольным определением суда от 08.11.2019г. принято заявление истца об изменении исковых требований с учётом выводов экспертного заключения в части стоимости спорного объекта и размера ежемесячного платежа в счет оплаты стоимости объекта.

Таким образом, спор рассматривается по требованиям об урегулировании разногласий, возникших при заключении купли - продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, Селигерская ул., д. 18, корп. 1 (этаж 1 пом. III, комн. 1-13), кадастровый номер 77:09:0002022:5865, общей площадью 123,9кв.м., путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

пункт 3.1 Цена Объекта составляет 10 597 887 (десять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч восемьсот восемьдесят семь) руб. 00 коп. в соответствии с Заключением судебного эксперта, составленным в рамках проведения судебной оценки по делу №А40-128537/2019, рассмотренному Арбитражным судом г. Москвы 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 основного долга, составляющей не менее 176 631 (сто семьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать один) руб. 00коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта».

Требования об урегулировании разногласий по заключению договора купли-продажи, заявлены со ссылками на нормы Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и мотивированы тем, что при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), выкупаемого в порядке, установленном ФЗ от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», предложенная цена объекта, по мнению истца, является завышенной, кроме того, стоимость неотделимых улучшений подлежит также включения в стоимость выкупаемого объекта.

В судебном заседании истец на исковых требованиях настаивал по доводам, изложенным в иске, с учетом принятого судом заявления истца об изменении требований.

Ответчик заявленные требования не признал по доводам письменного отзыва на иск.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, исследовав письменные доказательства по делу, суд пришел к следующим выводам.

Истец на основании договора аренды нежилого фонда находящегося в собственности г. Москвы от 22.03.2016г. №00-00136/16, заключенного с ответчиком, арендует нежилое помещение общей площадью 123,9кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Селигерская, д.1, корп.1 (этаж 1, пом. III, комн.1-13), кадастровый номер 77:09:0002022:5865.

Истец соответствует требованиям, указанным в ст.3 Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ и обладает преимущественным правом выкупа арендуемого помещения на основании указанного закона.

11.12.2018г. истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации своего преимущественного права по выкупу арендуемого имущества (Заявление № 33-5-144741/18-(0)-0).

Письмом от 12.03.2019г. №33-5-144741/18-(0)-2 ответчик направил истцу проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в отношении вышеуказанного арендуемого имущества и сообщил о приостановлении государственной услуги сроком на 30 дней для подписания проекта договора.

Проект договора содержал условие о стоимости объекта недвижимости в размере 15.499.000руб. без НДС в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 04.02.2019г. №14/04-01-19, выполненным ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут», и экспертным заключением от 20.02.2019г. №108/2019/3, подготовленным Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», с размером ежемесячного платежа 258 316руб. 67коп. (п.3.4).

Не согласившись с предложенной ценой, посчитав, что цена объекта завышена, ООО «Компромисс» обратилось в ООО «Фэлкон» для определения рыночной стоимости объекта.

Согласно Отчету об оценке от 21.03.2019г. №0004222/1-03.2019, выполненному ООО «Фэлкон» рыночная стоимость объекта оценки составляет 7.411.237руб. без НДС.

Письмом от 28.03.2019г. общество выразило согласие на использование имущественного права на приобретение арендуемого имущества, подписав договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий.

В протоколе разногласий предлагалось внести изменения в п.п.3.1, 3.4 договора в части изменения цены объекта недвижимости - 7.411.237руб. без НДС и размера ежемесячных платежей в счет основного долга - не менее 123.520руб. 61коп.

Ответчик, не согласившись с предложенной ООО «Компромисс» ценой недвижимого имущества, отклонил протокол разногласий.

Письмом от 09.04.2019г. №33-5-14474/18-(0)-4 ответчик отказал в предоставлении государственной услуги.

Поскольку при заключении договора купли-продажи спорного объекта недвижимого имущества сторонам не удалось урегулировать условие о стоимости имущества, истец обратился в суд с настоящим требованием.

Таким образом, при заключении договора между сторонами возникли разногласия по цене выкупаемого имущества.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества г. Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 16.07.2002 №559-ПП, Департамент является органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представляет имущественные интересы города.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (пункт 1 статья 624 ГК РФ).

Согласно статье 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из пунктов 1, 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 №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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного 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 объектам малого и среднего предпринимательства.

Истцом заявлен иск об урегулировании разногласий с Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи арендуемого истцом имущества в части условий указанных в уточненном заявлении относительно п.п. 3.1, 3.4 договора.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 Информационного письма от 05.11.2009 N134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009г. вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 ФЗ от 22.07.2008 N159-ФЗ).

Согласно подп.2 пункта 9 статьи 4 Закона №159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок.

Данная норма применяется если субъект предпринимательской деятельности, получив проект договора, в течение установленного времени не подписывает его, то есть, бездействует.

Однако, если субъект предпринимательства, направил offerенту подписанный договор с протоколом разногласий, он, тем самым, ясно и четко выразил свою волю на заключение договора, но на иных условиях, изложив ее в письменном виде в протоколе разногласий, являющимся неотъемлемой частью договора купли- продажи.

Предприниматель при направлении в Департамент проект договора купли-продажи с протоколом разногласий к проекту договора купли-продажи сопроводительным письмом ясно и четко выразил свое согласие и желание в заключении договора купли-продажи, и не согласилось лишь с выкупной ценой недвижимого имущества.

Положениями статьи 445 Гражданского кодекса определены условия, последовательность и сроки совершения действий заинтересованных лиц при заключении договоров, обязательных хотя бы для одной из сторон; установленные в этих нормах сроки не являются пресекательными.

В данном случае процесс согласования условий договора купли-продажи нежилых помещений осуществлялся сторонами и после обращения истца с иском по настоящему делу в период нахождения дела в производстве арбитражного суда.

В соответствии со статьей 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик обязан представить возражения относительно каждого довода, касающегося существа заявленных требований.

Следовательно, обязанная к заключению договора сторона не лишена возможности представить суду разногласия по конкретным условиям договора, предложенным ей в проекте, и суд должен их рассмотреть.

При этом, реализация права стороны, уполномоченной требовать заключения договора в судебном порядке, не может зависеть от формы уклонения обязанной стороны от его заключения на предложенных условиях (отказ от подписания договора, подписание его в суде с протоколом разногласий, утрата протокола разногласий при пересылке, или подписание неуполномоченным лицом и т.п.).

Согласно статье 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору, возникшему при заключении договора, в резолютивной части

решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении к заключению договора указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Разрешение судом спора о понуждении к заключению договора и при уклонении от заключения договора, и при возникновении разногласий по конкретным его условиям сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Предметом рассматриваемого иска является урегулирование разногласий между сторонами, возникших на стадии заключения договора купли-продажи нежилого помещения, при этом, решение о его заключении принято на основании соответствующего распоряжения уполномоченного на распоряжение государственным имуществом города органа исполнительной власти, не отмененного и не признанного недействительным в установленном законом порядке.

В отношении цены объекта истец считает цену завышенной.

Возражая против обоснованности оценки, представленной истцом, ответчик ссылается на то, что стоимость спорного объекта была установлена независимым оценщиком ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут». По результатам экспертизы отчета от 04.02.2019г. №14/04-01-19 и экспертным советом саморегулируемой организацией оценщиков ООО «РОО» вынесено положительное экспертное заключение. По мнению ответчика, истец неправомочен на заключение договора на проведение оценки нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности г. Москве, с целью отчуждения в рамках приватизации.

В соответствии со статьей 12 Закона N135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В силу статьи 13 названного Закона 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 вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

Согласно пункту 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 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 судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу, оценка которого 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 (статьи 82 - 87 АПК РФ).

Статьей 65 АПК РФ предусмотрена обязанность сторон доказывать основания своих требований и возражений.

Положениями ст.82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, определением суда от 20.09.2019г. по делу назначена судебно-оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «Столичное агентство оценки» Кузиной Ю.М.

На разрешение эксперта были поставлен вопрос: Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Селигерская, д.18, корп.1 (этаж 1, пом.Ш, комн.1-13), с кадастровым номером: 77:09:0002022:5865, общей площадью 123,9кв.м. по состоянию на 11.12.2018г.?

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

По результатам проведения судебной экспертизы в суд представлено экспертное заключение.

Согласно выводам эксперта, изложенном в экспертном заключении от 28.10.2019г., рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0002022:5865, расположенного по адресу: Москва. Селигерская ул., д.18 корп.1 общей площадью 123,9кв.м. (этаж 1, пом.Ш, комн.1-13), по состоянию на 11.12.2018г. составляет 10.597.887руб. без учета НДС.

Проведение судебной экспертиза должно соответствовать требованиям ст.ст.82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч.2 ст.86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Выводы эксперта изложены ясно и полно, какие-либо противоречия в них отсутствуют, у суда не возникло сомнений в их обоснованности.

Из материалов дела следует, что эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, при проведении экспертизы каких-либо возражений по ее проведению от истца не поступало, экспертом даны квалифицированные пояснения по вопросам, поставленным на разрешение.

В заключении эксперта указаны нормативные и методические средства, использованные в исследовании.

В судебном заседании 24.01.-31.01.2020г. эксперт поддержал выводы своего заключения, пояснил, что при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода (табл.2.21, на стр.55-56 заключения) вычитал НДС из стоимости предложения объектов-аналогов, поскольку в объявлениях не содержалось ссылок на наличие упрощенной системы налогообложения продавца (обычно указывают УСН при наличии, так как это является налоговой льготой, а не рыночным условием).

Также эксперт пояснил, что в заключении представляет копии и скриншоты объявлений, которые подтверждают иные ценовые тенденции на рынке торгово-офисной недвижимости. Экспертом был проведен мониторинг предложения по продаже помещений, существовавшие на дату определения рыночной стоимости объекта экспертизы. По результатам мониторинг полученное значение соответствует диапазону цен в районе расположения объекта экспертизы, в этой связи, эксперт считает, что доводы Департамента о том, что отклонения, являются нарушениями п.19 ФСО №1 несостоятельны (протокол судебного заседания от 24.01.-31.01.2020г.). Письменные пояснения эксперта приобщены к материалам дела.

Суд считает, что экспертное заключение являются полным, мотивированным и не содержит противоречий, экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы, экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, сомнений в этой части экспертного заключения у суда не возникло.

Истец по результатам проведенной экспертизы заявленные требования уточнил.

Между сторонами отсутствует спор о праве общества на приватизацию арендованного им недвижимого имущества в порядке Закона N159-ФЗ, спорным является выкупная цена объекта.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (статья 3 Закона N135-ФЗ).

В соответствии со статьей 12 Закона N135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным 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.

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, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность (статья 13 Закона N135-ФЗ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 информационного письма N92, 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 судам следует учитывать, что согласно Закону N135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. 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 (статьи 82 - 87 АПК РФ).

Цена договора должна соответствовать рыночной цене (которая определяется соотношением спроса и предложения на указанный товар с учетом его ликвидности) на момент реализации товара, с учетом его фактического состояния, степени износа, что и определено судебной экспертизой.

В соответствии со ст.446 ГК РФ, ст.173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу. Руководствуясь нормами пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 4 Закона №159-ФЗ, суд полагает, что стороны обязаны заключить договор купли-продажи имущества по цене, определенной в процессе разрешения спора, а именно на основании заключения эксперта от 28.10.2019, выполненного экспертом ООО «Фэлкон» Кузиной Ю.М.

Согласно пункту 1 ст.5 Федерального закона N159-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 одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона N159-ФЗ общество вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об

оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях. В соответствии со ст.446 ГК РФ, ст.173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу. В силу положений п.2 ст.5 Закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ право выбора порядка оплаты приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Частью 1 статьи 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.

Принимая во внимание, что заключение эксперта, полученное в рамках проведения экспертизы, соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по окончательной цене, установленной на основании заключения эксперта от 28.10.2019, в соответствии с которым стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0002022:5865, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Селигерская, д.18, корп.1, общей площадью 123,9кв.м. (этаж 1, пом.Ш, комн.1-13) по состоянию на 11.12.2018г. составляет: 10.597.887руб.

Учитывая изложенное, а также с учётом ст.446 ГК РФ, ст.173 АПК РФ, суд урегулирует разногласия сторон, устанавливая п.п.3.1, 3.4 в следующей редакции:

пункт 3.1 «Цена Объекта составляет 10 597 887 (десять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч восемьсот восемьдесят семь) руб. 00 коп. в соответствии с Заключением судебного эксперта, составленным в рамках проведения судебной оценки по делу №А40-128537/2019, рассмотренному Арбитражным судом г. Москвы 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 основного долга, составляющей не менее 176 631 (сто семьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать один) руб. 00коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта».

Поскольку редакции данных пунктов договора не противоречит действующему законодательству, суд учитывает взаимные интересы сторон договора, при этом баланс интересов сторон соблюден.

С учетом изложенного, оснований к отказу в удовлетворении заявленных требований у суда не имеется.

В силу п.2 ст.86 АПК РФ, средства на оплату судебной экспертизы вносятся стороной, которая заявила ходатайство о проведении экспертизы.

Таким образом, судебные расходы по оплате экспертизы распределяются судом с учетом ст.86 АПК РФ и в порядке ст.110 АПК РФ, о чем судом приняты отдельные определения.

Судебные издержки и расходы на оплату госпошлины распределяется судом в порядке ст.110 АПК РФ, с учетом итогов рассмотрения дела.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.8, 12, 217, 445, 446 ГК РФ, п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009г. № 134, ст. 4 ФЗ от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества,

находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и ст.ст.4, 41, 49, 65, 66, 75, 101-103, 108-110, 112, 167-170, 173, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие между Обществом с ограниченной ответственностью «Компромисс» (ОГРН 5157746216876, ИНН 7721412148, 127474, Москва, ул. Селигерская, д. 18, корп. 1, пом.Ш ком.1-13; дата регистрации: 25.12.2015г.) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 123112, г.Москва, 1й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1; дата регистрации: 15.11.1991г.), возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Москва, Селигерская ул., д.18, корп.1 (этаж 1 пом.Ш, комн.1-13), кадастровый номер 77:09:0002022:5865, общей площадью 123,9кв.м., изложив п.п.3.1, 3.4 договора в следующей редакции:

- пункт 3.1 «Цена Объекта составляет 10 597 887 (десять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч восемьсот восемьдесят семь) руб. 00коп. в соответствии с заключением судебного эксперта, составленным в рамках проведения судебной экспертизы по делу №А40-128537/2019. 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 основного долга, составляющей не менее 176 631 (сто семьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать один) руб. 00коп. 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 Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 123112, г.Москва, 1й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1; дата регистрации: 15.11.1991г.) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Компромисс» (ОГРН 5157746216876, ИНН 7721412148, 127474, Москва, ул. Селигерская, д. 18, корп. 1, пом.Ш ком.1-13; дата регистрации: 25.12.2015г.) 6.000 (шесть тысяч) рублей судебных расходов по госпошлине.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

О.П. Бунина