

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва**05 декабря 2017 г.****Дело № А40-135618/17-10-1190**

Решение объявлено 22 ноября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 05 декабря 2017 года

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Пуловой Л.В., единолично, при ведении протокола помощником судьи Михайловой М.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску по иску ООО "АИМ 2000" (ОГРН 1027739649816)

к Департаменту городского имущества г.Москвы (ОГРН 1037739510423)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости, общей площадью 133, 2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Борисовские пруды, д. 6, корп. 1 (этаж 1, пом. I, комн. 1-13) с кадастровым номером: 77:05:0012004:6669 путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора с участием в судебном заседании: от истца: Девятов П.А. по дов. №б/н от 05.07.2017г.,

от ответчика: Гречко А.В. по дов. №33-Д-20/17 от 09.01.2017г.,

установил: исковые требования, с учетом принятого судом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, заявлены об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 133,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Борисовские пруды, д.6, корп.1 (этаж 1, пом. 1, комн. 1-13) с кадастровым номером 77:05:0012004:6669, изложив п.3.1 и 3.4 договора в следующей редакции: 3.1 «Цена объекта составляет 12 498 300 руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется»;

п.3.4: «Оплата по Договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем «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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 208 305 руб. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»;

Ответчик против удовлетворения требований истца возражал.

Заслушав истца, ответчика, исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, в том числе выводы независимой судебной экспертизы ООО «БК-Пифагор», суд считает подлежащими удовлетворению исковые требования, по следующим основаниям.

Установлено, что истец является арендатором нежилого помещения площадью 133,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Борисовские пруды, д.6, корп.1

(этаж 1, пом. 1, комн. 1-13) с кадастровым номером 77:05:0012004:6669 на основании договора аренды от 09.04.2002г. №06-00309/02, заключенного с Департаментом городского имущества г. Москвы.

Город Москва является собственником арендуемого помещения.

Согласно выписке из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, истец является субъектом малого и среднего предпринимательства Москвы.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которые вступили в силу с 01.01.2009 (часть 2 статьи 10 Закона).

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ, 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 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии с положениями Федерального закона №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 Российской Федерации», 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.

14.04.2017г. истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о предоставлении государственной услуги в виде выкупа нежилого помещения в порядке, установленном ФЗ №159-ФЗ от 22.07.2008.

Ответчик направил истцу письмо от 06.06.2017г. с проектом договора купли-продажи помещения, с указанием размера цены объекта 15 386 000 руб. в соответствии с отчетом ЗАО «МБЦ».

Истец не согласился со стоимостью объекта, полагая ее необоснованно завышенной, обратился, в свою очередь за независимой оценкой к ИП Чернобровиной Ю.Н. Согласно отчету №2017-17/06 от 15.06.2017г. указанного эксперта, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 7 034 000 руб.

20.06.2017г. истец направил в адрес ответчика протокол разногласий к договору, принятый ответчиком.

От ответчика получено возражение на протокол разногласий истца.

Наличие разногласий явились основанием для подачи настоящего иска.

Согласно статье 422 ГК РФ стороны вправе определить условия, заключаемого ими договора по своему усмотрению (статья 421 ГК РФ), за исключением случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иным правовым актом.

Согласно части 2 статьи 445 ГК РФ, в случаях, когда в соответствии с настоящим 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 известить другую сторону о принятии договора в ее редакции, либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий, либо неполучения извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 N 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 - Закон N 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. Частью 2 статьи 5 Закона N 159-ФЗ субъекту малого или среднего предпринимательства предоставлено право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с данной статьей пределах при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

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. (ст. 5, Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ в (ред. от 29.06.2015)).

В рамках настоящего дела судом была назначена независимая судебная экспертиза в ООО «БК-Пифагор», в результате проведения которой установлена рыночная цена объекта, которая составляет 14 748 000 руб. по состоянию на 14.04.2017г.

Заключение эксперта сторонами не оспорено.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 133,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Борисовские пруды, д.6, корп.1 (этаж 1, пом. 1, комн. 1-13) с кадастровым номером 77:05:0012004:6669, изложив п.3.1 и 3.4 договора в следующей редакции: 3.1 «Цена объекта составляет 12 498 300 руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется»;

п.3.4: «Оплата по Договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем «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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 208 305 руб. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»;

Расходы по государственной пошлине и за проведение экспертизы относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 454, 487 ГК РФ, ст.ст. 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 188 АПК РФ, суд

Решил:

урегулировать разногласия между ООО "АИМ 2000" (ОГРН 1027739649816) к Департаменту городского имущества г.Москвы (ОГРН 1037739510423) по договору купли-продажи недвижимости, нежилого помещения общей площадью 133,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Борисовские пруды, д.6, корп.1 (этаж 1, пом. 1, комн. 1-13) с кадастровым номером 77:05:0012004:6669, изложив п.3.1 и 3.4 договора в следующей редакции: 3.1 «Цена объекта составляет 12 498 300 руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется»;

п.3.4: «Оплата по Договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем «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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 208 305 руб. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»;

Взыскать с Департамента городского имущества г.Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу ООО "АИМ 2000" (ОГРН 1027739649816) 6 000 руб. госпошлины и 35 000 руб. за проведение экспертизы по настоящему делу.

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

Судья

Л.В.Пулова