

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-98605/19-41-880****Резолютивная часть решения объявлена 15.10.2019****Решение в полном объеме изготовлено 22.10.2019**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Штырляева Д.Н. по доверенности от 25.04.2019 и ответчика Соболя Л.Я. по доверенности от 29.11.2018 № 33-Д-1041/18, дело по иску ООО «Неон» (ОГРН 1157746333468) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, **установил:**

С учетом уточнения исковых требований после проведенной по делу судебной экспертизы истец просит суд урегулировать разногласия, возникшие при заключении сторонами договора купли-продажи недвижимости - нежилого помещения площадью 112,4 кв. м с кадастровым номером 77:09:0001011:10669 по адресу: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 24, корп. 2 (этаж 1, пом. XV, комн. 1-11), - по вопросу цены выкупаемого имущества, установив ее в соответствии с заключением эксперта, составленным по результатам судебной экспертизы.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что на основании ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 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» письмом от 12.02.2019 № 33-6-29059/19-(0)-1 ответчик направил истцу проект договора купли-продажи арендуемого истцом нежилого помещения, в котором цена помещения установлена в размере 11 931 000 руб., из проекта договора следует, что эта цена определена отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.11.2018 № 521/43-4-18, составленным ООО «АКГ

«Азимут», на которое имеется положительное экспертное заключение от 10.12.2018 № 1107/2018/2, составленное ООО «Российское общество оценщиков».

Истец не согласился с предлагаемой ценой и направил ответчику протокол разногласий, в котором цену помещения указал в размере 5 679 247 руб., определенном на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 11.03.2019 № 0004210-01.2019, составленного ООО «Фэлкон».

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусматривает, что цена в размере рыночной стоимости выкупаемого имущества определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, а ст. 9 устанавливает, что отчет составляется по заказу уполномоченного государственного органа, то есть Департамента. Оценка имущества проведена, определена отчетом от 28.11.2018 № 521/43-4-18, составленным ООО «АКГ «Азимут», на которое имеется положительное экспертное заключение от 10.12.2018 № 1107/2018/2, составленное ООО «Российское общество оценщиков».

Исследовав письменные доказательства, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что истец является арендатором нежилого помещения площадью 112,4 кв. м с кадастровым номером 77:09:0001011:10669 по адресу: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 24, корп. 2 (этаж 1, пом. XV, комн. 1-11), - на основании договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы (по результатам аукциона), от 24.09.2015 № 00-00424/15.

На основании распоряжения от 11.02.2019 № 4647 «О приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 24, корп. 2, общей площадью 112, 4 кв. м» Департамент письмом от 12.02.2019 № 33-6-29059/19-(0)-1 направил истцу проект договора купли-продажи арендуемого истцом помещения с предложением о его заключении на основании ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В п. 3.1 договора цена имущества установлена в размере 11 931 000 руб., определенном отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 28.11.2018 № 521/43-4-18, составленным ООО «АКГ «Азимут», на которое имеется положительное экспертное заключение от 10.12.2018 № 1107/2018/2, составленное ООО «Российское общество оценщиков», а п. 3.2 и 3.4 договора предусмотрено, что оплата производится в рассрочку в течение 5-ти лет со дня заключения договора, ежемесячно.

Согласно отчету от 11.03.2019 № 0004210-01.2019, составленному ООО «Фэлкон», рыночная стоимость помещения составляет 5 679 247 руб., в связи с чем

истец направил в адрес Департамента протокол разногласий к договору купли-продажи, в котором просил установить цену помещения в указанном размере.

Договор в редакции протокола разногласий ответчиком не подписан.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 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 от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2013 находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ;

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 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ устанавливает, что

уполномоченный орган в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных [статьей 3](#) настоящего Федерального закона.

В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным [законом](#) "О приватизации государственного и муниципального имущества", уполномоченные органы направляют арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным [статьей 3](#) настоящего Федерального закона требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества (далее - предложение) и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

Как указано в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832, 305-ЭС15-8151, согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации 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; в соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, являющуюся существенным условием такого договора, при отсутствии которого договор считается незаключенным; ст. 443 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом; такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой; 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 30-ти 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 неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда, при этом в силу ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В соответствии со ст. 173 АПК Российской Федерации по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

Поскольку при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества у сторон возникли разногласия по вопросу цены этого имущества, суд по ходатайству истца назначал судебную экспертизу на предмет определения рыночной стоимости имущества по состоянию на 28.11.2018; заключением эксперта установлено, что рыночная стоимость имущества на указанную дату составляет без учета НДС 8 064 406 руб. Судебные расходы по уплате истцом государственной пошлины и по оплате судебной экспертизы взыскиваются судом с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 445, 446 ГК Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ст. 110-112, 167-170, 173 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить;

урегулировать разногласия сторон по договору купли-продажи недвижимости – нежилого помещения площадью 112, 4 кв. м с кадастровым номером 77:09:0001011:10669 по адресу: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 24, корп. 2 (этаж 1, пом. XV, комн. 1-11);

абзац первый п. 3.1 договора принять в редакции:

«3.1 Цена Объекта составляет 8 064 406 руб.»;

абзац первый п. 3.4 договора принять в редакции:

«Оплата по Договору вносится ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 10-го числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 134 406 руб. 77 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.»

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ООО «Неон» судебные расходы в сумме 31 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А. Березова