

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-125819/17-11-1182

21 февраля 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 14.02.2018

Полный текст решения изготовлен 21.02.2018

**Судья Дружинина В. Г. (единолично)**

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Полищук А.В.

рассмотрев дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР МЕДОСМОТРОВ «СТОЛИЦА-2» (105122, город Москва, бульвар Сиреневый, 3, 3, ОГРН 1027700271906, ИНН 7716208637, дата рег. 24.09.2001 г.)

к Департаменту городского имущества города Москвы (125009, г. Москва, переулок Газетный, д. 1/12, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата рег. 15.11.1991 г.)

об урегулировании разногласий,

**в заседании приняли участие:**

от истца: Абрамов С.В. по доверенности № 8 от 19.06.2017г., паспорт,.

от ответчика: Гречко А.В. по доверенности № 33-Д-157/18 от 30.01.2018г., паспорт,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «ГЦМ «СТОЛИЦА-2» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, дом 3, корп. 3, с кадастровым номером 77:03:0005002:7896, общей площадью 270,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12-17, 17а, 18-20) путем обяания Департамента городского имущества города Москвы заключить указанный договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью «ГЦМ» СТОЛИЦА-2» (ОГРН 1027700271906), на условиях, изложенных в проекте договора, ранее направленного Департаментом городского имущества города Москвы в адрес ООО «ГЦМ» СТОЛИЦА-2», с учетом изменений в пунктах 3.1. и 3.4. вышеуказанного договора, а именно:

Пункт 3.1. Договора согласовать в следующей редакции:

3.1. Цена Объекта составляет 18 792 000 (Восемнадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек.

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

П. 3.4. Договора согласовать в следующей редакции:

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 313 200 (триста тринадцать тысяч двести) рублей 00 копеек и процентов за предоставленную

рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга с учетом письменного уточнения.

Определением суда от 08.11.2017 по ходатайству истца назначалась судебная экспертиза по данному делу, которая была поручена эксперту АНО Центр проведения независимых судебных экспертиз. На разрешение эксперту был поставлен вопрос: «Какова рыночная стоимость объекта недвижимости площадью 270,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, д. 3, корп. 3 (этаж 1, пом. I, комн. 1-111, 11а, 12-17, 17а, 18-20), по состоянию на 21.04.2016?».

По результатам проведенной экспертизы в суд представлено экспертное заключение, в котором указано, что рыночная стоимость объекта недвижимости площадью 270,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, д. 3, корп. 3 (этаж 1, пом. I, комн. 1-111, 11а, 12-17, 17а, 18-20), по состоянию на 21.04.2016 без учета НДС, составила 18 792 000 руб.

Истец искимые требования поддержал в полном объеме по изложенным в исковом заявлении обстоятельствам с учетом письменного уточнения.

Ответчик письменный отзыв не представил, по иску возразил.

Исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, заслушав представителей явившихся в судебное заседание лиц, суд установил, что искимые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

21 апреля 2016 ООО «ГЦМ» СТОЛИЦА-2» (Истец) обратился в Департамент городского имущества города Москвы (Ответчик) с Заявлением о возмездном отчуждении недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности.

В Заявлении Истец просил Ответчика заключить договор купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р., дом 3, корп.3, с кадастровым номером 77:03:0005002:7896, общей площадью 270,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12-17, 17а, 18-20) (Объект).

Заявление о выкупе Объекта было направлено Истцом Ответчику на основании Федерального закона от 22 июля 2008 года № 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».

В письме от 06 июня 2017 года (исх. № 33-5-60704/16-(0)-0), направленном Ответчиком в адрес Истца, Ответчик признал право Истца на преимущественный выкуп Объекта, на основании норм вышеуказанного закона.

Приложением к письму являлись 3 (три) экземпляра подписанного Ответчиком Договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), по условиям которого Истцу отчуждался Объект по продажной цене 28 501 000 (двадцать восемь миллионов пятьсот одна тысяча) рублей 00 копеек. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется (п. 3.1. Договора).

В соответствии с п. 3.4. Договора купли-продажи, Истец должен был выплачивать Ответчику ежемесячно сумму основного долга, составляющую не менее 1 425 050 (один миллион четыреста двадцать пять тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек и проценты за предоставленную рассрочку, начисляемые на остаток основного долга.

Экземпляры Договора купли-продажи Объекта были прошиты и скреплены печатью Ответчика, но не были подписаны уполномоченным представителем Ответчика и на них отсутствовала печать Ответчика. Так же на экземплярах договора не были проставлены дата заключения и номер Договора.

15 июня 2017 года по заказу Истца, индивидуальным предпринимателем Чернобровиной Ю.Н. проведена оценка выкупной стоимости Объекта и составлен Отчет № 2017-18/06, согласно которому стоимость Объекта составила 13 960 000 руб.

20 июня 2017 года Истец направил в адрес Ответчика Сопроводительное письмо (вх. № присвоенный Ответчиком - 33-5-60704/16-(0)-0), в котором уведомил Ответчика о том, что полученный Истцом от Ответчика Договор купли-продажи Объекта, подписан Истцом с протоколом разногласий.

К сопроводительному письму Истец приложил 3 (три) экземпляра подписанного им Договора купли-продажи и 3 (три) экземпляра подписанного Истцом Протокола разногласий к Договору.

29 июня 2017 года Истцом от Ответчика получено письмо (исх. № 33-5-60704/16-(0)-0), в котором Ответчик уведомил Истца об отказе от заключения Договора купли-продажи Объекта с учетом предложения Истца об уменьшении выкупной стоимости Объекта.

В связи с несогласием ответчика с предложенной истцом редакцией спорного договора, истцом заявлены иски о взыскании убытков, возникших при заключении спорного Договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости.

Статьей 445 Гражданского кодекса РФ установлено, что 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 тридцати дней со дня получения протокола разногласий (если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами) 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.

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

При этом согласно статье 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.

Ответчиком в нарушение ст.ст.309, 310 ГК РФ не заключил с истцом договор на условиях, изложенных в проекте спорного договора, в установленные сроки и на дату рассмотрения спора.

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22 июля 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 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 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Определением суда от 08.11.2017 по ходатайству истца назначалась судебная экспертиза по данному делу, которая была поручена эксперту АНО Центр проведения независимых судебных экспертиз. На разрешение эксперту был поставлен вопрос: «Какова рыночная стоимость объекта недвижимости площадью 270,2 кв.м.,

расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, д. 3, корп. 3 (этаж 1, пом. I, комн. 1-111, 11а, 12-17, 17а, 18-20), по состоянию на 21.04.2016?"

По результатам проведенной экспертизы в суд представлено экспертное заключение, в котором указано, что рыночная стоимость объекта недвижимости площадью 270,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, д. 3, корп. 3 (этаж 1, пом. I, комн. 1-111, 11а, 12-17, 17а, 18-20), по состоянию на 21.04.2016 без учета НДС, составила 18 792 000 руб.

Таким образом, исковые требования обоснованы, правомерны, документально подтверждены и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по госпошлине и за проведение экспертизы подлежат распределению в порядке ст. 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ст. ст. 8, 9, 11, 12, 173, 445, 446 ГК РФ, руководствуясь ст. ст. 4, 64, 65, 71, 101, 102, 110, 167-171, 180-182 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении Договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Сиреневый б-р, дом 3, корп. 3, с кадастровым номером 77:03:0005002:7896, общей площадью 270,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-11, 11а, 12-17, 17а, 18-20) путем обяания Департамента городского имущества города Москвы заключить указанный договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью «ГЦМ» СТОЛИЦА-2» (ОГРН 1027700271906), на условиях, изложенных в проекте договора, ранее направленного Департаментом городского имущества города Москвы в адрес ООО «ГЦМ» СТОЛИЦА-2», с учетом изменений в пунктах 3.1. и 3.4. вышеуказанного договора, а именно;

Пункт 3.1. Договора согласовать в следующей редакции:

3.1. Цена Объекта составляет 18 792 000 (Восемнадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек.

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

П. 3.4. Договора согласовать в следующей редакции:

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 313 200 (триста тринадцать тысяч двести) рублей 00 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы за счет казны города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР МЕДОСМОТРОВ «СТОЛИЦА-2» 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. расходов по уплате госпошлины по иску, 35 000 (тридцать пять тысяч) руб. 00 коп. расходов по проведению судебной экспертизы.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

**Судья**

**В. Г. Дружинина**