



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-24171/2018

г. Москва
06 июня 2018 года

Дело № А40-82862/17

Резолютивная часть постановления объявлена 04 июня 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 06 июня 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Д.В.Пирожкова,
судей О.Г. Головкиной, А.И. Трубицына,
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 марта 2018 г. по делу № А40- 82862/17, принятое судьей
Березовой О.А., по иску ИП Трофименко Марины Юрьевны к Департаменту
городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий
при участии в судебном заседании:
от истца: Овсянкин Д.В. (по доверенности от 11.04.2017)
от ответчика: Ермолаев Н.Н. (по доверенности от 12.01.2018)

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Трофименко Марина Юрьевна обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении сторонами договора купли-продажи недвижимости - нежилого помещения площадью 94, 9 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003003:4343, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Криворожская, д. 29, корп. 2 (этаж 1, пом. I), - по вопросу цены выкупаемого имущества, установив его цену в соответствии с заключением эксперта, составленным по результатам судебной экспертизы.

Решением от 26 марта 2018 года по делу № А40-82862/2017 Арбитражный суд города Москвы заявленные требования удовлетворил.

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

Представитель ответчика в судебном заседании доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме.

Представитель истца против удовлетворения апелляционной жалобы возражал по доводам, изложенным в отзыве, решение суда считает законным и обоснованным.

Рассмотрев материалы апелляционной жалобы, выслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив совокупность имеющихся в материалах дела доказательств, суд апелляционной инстанции не находит предусмотренных законом оснований для отмены или изменения оспариваемого судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, истец является арендатором нежилого помещения площадью 94, 9 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003003:4343 по адресу: г. Москва, ул. Криворожская, д. 29, корп. 2 (этаж 1, пом. I), - на основании договора на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, от 25.05.2004 № 06-00469/2004, заключенного с Департаментом имущества города Москвы, дополнительных соглашений от 07.05.2009, от 14.10.2010.

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

В соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 13.08.2013 № 159-ФЗ обратился в Департамент городского имущества города Москвы истец 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 статей 12, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», 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» и мотивированы наличием у истца преимущественного права на приобретение арендуемых им помещений.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ.

По смыслу частей 2, 3, 4 статьи 9 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" (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ), вступивших в силу с 01 января 2009 года, 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 Федеральным законом № 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, по следующим основаниям.

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

В силу статьи 13 Федерального закона «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 пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 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 статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 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 (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Для устранения разногласий в стоимости выкупного имущества на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции обоснованно в порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначил по делу судебную оценочную экспертизу, по результатам которой определена рыночная стоимость нежилого помещения площадью 94, 9 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003003:4343 по адресу: г. Москва, ул. Криворожская, д. 29, корп. 2 (этаж 1, пом. I), по состоянию на 05.12.2016, которая составляет 7 697 руб. 00 коп. без учета НДС.

Суд первой инстанции, изучив полученное экспертное заключение, установил, что оценка, проведенная экспертами АНО «Центр проведения независимых судебных экспертиз» соответствует требованиям статей 11, 12 Федерального закона «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 №№ 254, 255, 256 и от 25.09. 2014 № 611 в связи с чем, с учетом уточнения требований истца в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязал стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора в судебном заседании арбитражного суда.

Исследовав и оценив указанные представленные в материалы дела письменные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия 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, следовательно, 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 у суда апелляционной инстанции не имеется.

Довод заявителя апелляционной жалобы, что цену выкупаемого объекта устанавливает собственник спорного имущества, на основании части 5 статьи 10 Закона об оценочной деятельности в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, отклоняется судебной коллегией апелляционной инстанции.

В силу статьи 3 Закона № 159-ФЗ отчуждение имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности льготной категории покупателей производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ.

По смыслу названной статьи 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.

Таким образом, Законом № 159-ФЗ предусмотрена обязательность для сторон сделки определенной независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки.

В силу статьи 12 Закона № 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.

Оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не усматривается, поскольку приведенные в ней доводы не влияют на законность и обоснованность правильного по существу решения суда и не могут повлечь его безусловную отмену.

Оценив все имеющиеся доказательства по делу, арбитражный апелляционный суд полагает, что обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального

права, а содержащиеся в нем выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Нарушений норм процессуального права арбитражным апелляционным судом не установлено. И у арбитражного апелляционного суда отсутствуют основания для изменения или отмены решения Арбитражного суда г. Москвы.

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

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 26 марта 2018 г. по делу № А40-82862/17 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:

Д.В. Пирожков

Судьи:

О.Г. Головкина

А.И. Трубицын

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.