

**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

Дело № А40-86935/17

64-774

23 апреля 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 14 февраля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 23 апреля 2018 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Чекмаревой Н.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Самарцевой Д.А.,
рассматривает в судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной
ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ»

к Департаменту городского имущества города Москвы

об урегулировании разногласий возникших при заключении договора.

В судебном заседании приняли участие:

от истца: Абрамов С.В. доверенность от 24.04.2017 г.

от ответчика: Бускин А.А. доверенность от 25.12.2017 г.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. б) путем обязания Департамента городского имущества города Москвы заключить указанный договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ», на условиях, изложенных в проекте договора, ранее направленного Департаментом городского имущества города Москвы в адрес ООО «ПЛЬЗЕНЬ», 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 7 552 000 (семь миллионов пятьсот пятьдесят 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 125 866 (сто двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что 22.09.2016г. обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о выкупе арендованного помещения, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. 6).

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо с приложением проекта договора купли-продажи арендуемого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. 6) по цене 9 183 000 руб. 00 коп.

Вместе с тем, согласно проведенной ИП Чернобровиной Ю.Н. по заказу истца оценке, стоимость выкупаемого имущества с учетом стоимости произведенных неотделимых улучшений составляет 3 159 000 руб. 00 коп.

Как указывает истец, он направил в адрес ответчика экземпляры договора купли-продажи, подписанные с протоколом разногласий, протокол разногласий и копию Отчета об оценке с сопроводительным письмом.

Письмом от 02.05.2017г. ответчик отказался от подписания договора купли-продажи в редакции Протокола разногласий, предложенного истцом, в связи с чем, истец со ссылкой на ст.ст. 421, 446 ГК РФ обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования, с учетом уточнения, ссылаясь на доказательства по делу и результаты судебной экспертизы.

Ответчик в судебном заседании и письменных пояснениях на иск возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь, в том числе, на то, что истец неправомерен на заключение договора, на проведение оценки нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности городу Москва.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив, по правилам ст. 71 АПК РФ, имеющиеся в деле доказательства, с учетом показаний эксперта, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, 03.07.2002г. между Департаментом государственного и муниципального имущества города Москвы (в настоящее время Департамент городского имущества города Москвы (Арендодатель), ДЕЗ РУ района «Арбат» и Закрытым акционерным обществом «ПЛЬЗЕНЬ» (в настоящее время - - Общество с ограниченной ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ» (Арендатор) заключен договор № 1-759/2002 на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы (с приложениями к нему и Дополнительными соглашениями), в соответствии с п.п. 1 на основании распоряжения ДГМИ от 04.03.2002г. № 911-р/01 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду имущество общей площадью 41,6 м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д.36/2, стр.1 под склад сроком действия с 04.09.2002г. по 03.03.2007г., до начала реконструкции, но не более чем до 03.03.2007г.

Дополнительным соглашением от 13.06.2007г. срок действия договора продлен до 30.04.2012г.

Дополнительным соглашением от 23.03.2016г. изменено назначение помещения и размер арендной платы, срок действия договора продлен до начала реконструкции, но не более чем до 30.04.2022г.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального Закона от 22.07.2008 № 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 № 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено 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 субъектам малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, преимущественное право на приобретение имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие всем перечисленным критериям.

Судом и материалами дела установлено, что истец является субъектом малого предпринимательства, согласно выписке из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, арендуемое имущество находится в пользовании истца в течение двух и более лет со дня вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, отсутствует задолженность по арендной плате, а площадь арендуемого помещения, не превышает значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 17.12.2008 № 66».

Таким образом, суд установил, что истец обладает правом на преимущественное приобретение арендованных им помещений.

Как указывает истец, 22.09.2016г. обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о выкупе арендованного помещения, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. 6).

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо с приложением проекта договора купли-продажи арендуемого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. 6) по цене 9 183 000 руб. 00 коп.

Вместе с тем, согласно проведенной ИП Чернобровиной Ю.Н. по заказу истца оценке, стоимость выкупаемого имущества с учетом стоимости произведенных неотделимых улучшений составляет 3 159 000 руб. 00 коп.

Как указывает истец, он направил в адрес ответчика экземпляры договора купли-продажи, подписанные с протоколом разногласий, протокол разногласий и копию Отчета об оценке с сопроводительным письмом.

Письмом от 02.05.2017г. ответчик отказался от подписания договора купли-продажи в редакции Протокола разногласий, предложенного истцом, в связи с чем, истец со ссылкой на ст.ст. 421, 446 ГК РФ обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

Стоимость спорного имущества согласно отчету, подготовленного ООО «АБН-Консалт» составила 9 183 000 руб. 00 коп.

Определением суда удовлетворено ходатайство истца о назначении судебной экспертизы, проведение которой поручено ООО «БСГ-Консалтинг групп», эксперту Сафонову Ю.В. с постановкой перед экспертом следующего вопроса: определить рыночную стоимость недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, площадью 46,1 кв.м., по состоянию на 22.09.2016г.?

Согласно экспертному заключению ООО «БСГ-Консалтинг групп» стоимость спорного имущества, по состоянию на 22.09.2016г. составила 7 552 000 руб. 00 коп.

Имеющееся экспертное заключение соответствует требованиям Федерального закона 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", соответствует требованиям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки ФСО №1 (приказ Минэкономразвития № 1 от 20.07.2007 № 256), ФСО №2 (приказ Минэкономразвития от 20.07.2007 № 255), ФСО № 3 (приказ Минэкономразвития от 20.07.2007 № 254), ФСО №7 (приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611).

Исходя из положений частей 2, 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы 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 Законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Указанный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 7240/12 от 18 октября 2012 г.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При этом, никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (ч. 5 ст. 71 АПК РФ).

Исходя из пояснений сторон, заключения судебной экспертизы, исследовав представленные в материалы дела отчеты о рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд считает, что цена спорного помещения при приобретении его истцом составляет 7 552 000 руб. 00 коп., без учета НДС.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Статья 446 Кодекса устанавливает, что в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда, при этом согласно 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.

На основании изложенного, исковые требования истца об урегулировании разногласий по договору купли-продажи подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ расходы и госпошлина по иску относятся на ответчика.

На основании ст.ст. 8, 10, 11, 12, 307, 309, 310, 421, 424, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 8, 10, 49, 65, 71, 81, 102, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении Договора купли-продажи в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: 119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 36/2, стр. 1, с кадастровым номером 77:09:0002014:2451, общей площадью 41,6 кв.м, (подвал, пом. I, комн. 6) путем обязания Департамента городского имущества города Москвы заключить указанный договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ» (ОГРН 1037739510423), на условиях, изложенных в проекте договора, ранее направленного Департаментом городского имущества города Москвы в адрес ООО «ПЛЬЗЕНЬ», 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 7 552 000 (семь миллионов пятьсот пятьдесят 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 125 866 (сто двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) за счет бюджета г. Москвы в пользу Обществом с ограниченной ответственностью «ПЛЬЗЕНЬ» (ОГРН 1037739510423) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 (шесть тысяч) руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Н.А. Чекмарева