



14020008733808

54_24984505



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

город Москва

05 марта 2020 года

Дело № А40-312786/19-54-1738

Резолютивная часть решения объявлена 05 марта 2020 года

Решение в полном объеме изготовлено 05 марта 2020 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г.

членов суда: единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Каитовым А.М.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" (ОГРН 1077761503995, ИНН 7703646672)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

об урегулировании разногласий возникших при заключении договора купли-продажи

в заседании приняли участие:

от истца: Овсянкин Д.В. по дов. № 1 от 13.11.2019 года;

от ответчика: Соболев Л.Я. по дов. № 33-Д-847/19 от 06.11.2019 года (27.02.2020);

Бускин А.А. по дов. № 33-Д-22/20 от 09.01.2020 года (05.03.2020);

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) об урегулировании разногласий, возникших между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 138,8 кв.м. (подвал, помещение II, комнаты 1-14, 14а, 14б), кадастровый номер 77:01:0004044:1826, расположенного по адресу г. Москва, Шмитовский проезд, д.1 путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения, в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 6 891 420 руб. 00 коп. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункта 3.4. договора в следующей редакции:

«Оплата по договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются покупателем до __ числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 114 857 руб. и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга. Оплата в счет основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала».

В судебном заседании 27.02.2020 г. в порядке ст. 163 АПК РФ был объявлен перерыв до 05.03.2020 г. Информация о перерыве был размещена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: www.msk.arbitr.ru.

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированны следующие обстоятельствами.

Истец указывает на то, что в соответствии с нормами ФЗ от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ», имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений. При этом, при заключении договоров купли-продажи спорного недвижимого имущества между сторонами возникли разногласия в части стоимости выкупаемого имущества, которые не были урегулированы сторонами в досудебном порядке, предусмотренном частью 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая указанные обстоятельства, ООО Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" обратилось в суд с настоящим иском.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва на исковое заявление, указав, что договор должен быть заключен по цене 22 033 000 руб.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, истец является арендатором нежилых помещений общей площадью 138,8 кв.м. (подвал, помещение II, комнаты 1-14, 14а, 14б), кадастровый номер 77:01:0004044:1826, расположенного по адресу г. Москва, Шмитовский проезд, д.1 на основании договора аренды от 31.05.2002 года № 01-00658/02, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества г. Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП, Департамент является органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представляет имущественные интересы города.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК РФ).

Согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из пунктов 1, 6 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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно части 2 статьи 9 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» субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного 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.

Указанные арендуемые истцом помещения были включены Правительством Москвы в перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. Истец внесен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

В порядке, предусмотренном положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, истец 23.08.2019г. обратился к ответчику с заявлением о выкупе с рассрочкой по оплате - на 5 лет арендуемого нежилого помещения.

Департамент направил в адрес общества подписанный проект договора купли-продажи помещения с указанием его выкупной цены в размере 22 033 000 рублей.

Не согласившись с предложенной ценой объекта, посчитав, что цена завышена, истец обратился в ООО «Система оценки» для определения рыночной стоимости

объекта. Согласно отчету ООО «Система оценки» от 26.10.2019 года № 032-19, рыночная стоимость объекта оценки составляет 6 891 420 руб. без НДС.

Договор подписан истцом с протоколом разногласий, в котором цена Объекта в размере 6 891 420 рублей.

Письмом от 22 ноября 2019 года Департамент городского имущества города Москвы отказал в подписании договора купли-продажи недвижимости в редакции, предложенной Истцом, в связи с несогласием с условиями договора в части цены выкупаемого объекта.

Таким образом, при заключении договоров между сторонами возникли разногласия в цене выкупаемого имущества.

Как отмечено в пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", в силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, а также может назначить экспертизу по своей инициативе, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства или проведения дополнительной либо повторной экспертизы.

Учитывая, что у сторон имеются разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, определением Арбитражного суда города Москвы от 16 января 2020 года назначено проведение судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорных нежилых помещений. Проведение экспертизы поручено ООО "Центр независимой экспертизы собственности", эксперту Марченковой Светлане Владимировне.

На разрешение эксперту поставлен следующий вопрос:

Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 138,8 кв.м. (подвал, пом. II, комн. 1-14, 14а, 14б) с кадастровым номером 77:01:0004044:1826, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Шмитовский, д. 1. по состоянию на 23.08.2019 года?

Согласно заключению эксперта № А40-312786/19-54-1738 от 03.02.2020 года, рыночная стоимость объекта недвижимости, общей площадью 138,8 кв.м. (подвал, пом. II, комн. 1-14, 14а, 14б) с кадастровым номером 77:01:0004044:1826, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Шмитовский, д. 1. по состоянию на 23.08.2019 года составляет 9 799 625 руб. без НДС.

В соответствии с абзацем третьего пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» установлено, что в силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ).

Таким образом, оценив имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, в том числе, принимая во внимание результат проведенной судебной экспертизы суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках

настоящего дела, в связи с чем цена сделки определяется в соответствии с оценкой Заключение эксперта.

В статье 446 ГК РФ установлено, что 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 имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В соответствии со статьей 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору, возникшему из заключения договора в резолютивной части решения указываются вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

В связи с чем, пункт 3.1 договора купли-продажи вышеназванного нежилого помещения принимается в уточненной редакции после проведения экспертизы, цена объекта составляет 9 799 625 рублей 00 копеек с рассрочкой не 163 327 рублей 08 коп. ежемесячно (п. 3.4).

В пункте 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (статьи 98, 102, 103 ГПК РФ, статья 111 КАС РФ, статья 110 АПК РФ) не подлежат применению при разрешении: иска неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку требования, направленного на защиту личных неимущественных прав (например, о компенсации морального вреда); иска имущественного характера, не подлежащего оценке (например, о пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения). Поскольку иск об урегулировании разногласий между истцом и ответчиком относится к иску неимущественного характера, судебные расходы возлагаются на ответчика в полном объеме в силу вышеизложенных разъяснений Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 11, 12, 421, 426, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 12, 106, 110, 167 – 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Пункты 3.1, 3.4 договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 138,8 кв.м. (подвал, помещение II, комнаты 1-14, 14а, 14б), кадастровый номер 77:01:0004044:1826, расположенного по адресу г. Москва, Шмитовский проезд, д.1, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) и Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" (ОГРН 1077761503995, ИНН 7703646672) изложить в следующей редакции:

Пункт 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения изложить в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 9 799 625 (девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч шестьсот двадцать пять) руб. 00 коп. в соответствии с экспертным заключением, НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункта 3.4. договора в следующей редакции:

«Оплата по договору вносится Покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются покупателем до __ числа первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 163 327 (сто шестьдесят три тысячи триста двадцать семь) руб. 08 коп. и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга. Оплата в

счет основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости "Кремлевские ключи" (ОГРН 1077761503995, ИНН 7703646672) расходы по оплате экспертизы в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) руб., а также расходы по госпошлине в размере 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в течении месяца с момента принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Т. Г. Голоушкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 26.03.2019 14:55:12
Кому выдана Голоушкина Тамара Геннадьевна