

**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 №А40-172615/19-11-1443****20.02.2020**

Резолютивная часть решения объявлена 27.01.2020

Решение в полном объеме изготовлено 20.02.2020

Арбитражный суд в составе:

**Судьи: Дружининой В.Г. (единолично)**

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

рассмотрев дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «ВЕНТЭЛЕКТРО» (117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 37А, стр. 8, этаж 3, пом. IV, комната 10, ОГРН: 1127746622046, Дата присвоения ОГРН: 13.08.2012, ИНН: 7715931635)

к Департаменту городского имущества города Москвы (125009, г. Москва, пер. Газетный, д. 1/12, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

об урегулировании разногласий

**в заседании приняли участие:**

от истца: Овсянкин Д.В. по доверенности № 7 от 17.07.2019 г., паспорт

от ответчика: Соболев Л.Я. по доверенности № 33-Д-847/19 от 06.11.2019 г., удостоверение,

**У С Т А Н О В И Л:**

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕНТЭЛЕКТРО» обратилось в Арбитражный суд города Департаменту городского имущества г. Москвы об урегулировании разногласий, возникшие между ООО «ВЕНТЭЛЕКТРО» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 107, корп. 3, пом. V (этаж 1), путем принятия пунктов 3.1, 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта составляет 12 961 456 руб. 00 коп. (двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят шесть рублей ноль копеек) в соответствии с заключением судебного эксперта, составленным в рамках проведения судебной оценки по делу №А40-172615/19-11-1443, рассмотренному Арбитражным судом г. Москвы

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

пункта 3.4 договора 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 основного долга, составляющей не менее 216 024 (двести

шестнадцать тысяч двадцать четыре) рублей 27 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга» (с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Истец поддержал исковые требования по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик исковые требования не признал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Суд, рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив представленные доказательства, считает, что исковые требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям. 13.05.2016 года между ООО «ВЕНТЭЛЕКТРО» (Истец, Арендатор) и Департаментом городского имущества города Москвы (Ответчик, Арендодатель) был заключен Договор аренды № 00-00225/16, общей площадью 144,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 107, корп. 3, пом. V (этаж 1), кадастровый номер 77:06:0003013:8418, принадлежащее городу Москве на праве государственной собственности.

Истец является субъектом малого и среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы. На основании пункта 2 статьи 9 Федерального закона N 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», истец обратился с письменным заявлением от 27.02.2019 о предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении вышеуказанного арендуемого имущества.

08.05.2019 Департамент городского имущества города Москвы, рассмотрев обращение ООО «ВЕНТЭЛЕКТРО», направил Истцу проект договора купли-продажи объекта недвижимости общей площадью 144,4 кв.м., кадастровый номер 77:06:0003013:8418.

В соответствии с п. 3.1 проекта договора купли - продажи цена нежилого помещения составляет 22 493 000 руб. 00 коп. в соответствии отчетом об оценке рыночной стоимости от 15.04.2019 г. № 260/2019/3, выполненным ООО «Аналитическая консалтинговая группа «Азимут».

Цена объекта недвижимости, указанная Ответчиком в проекте договора купли - продажи была завышена и не соответствует рыночным ценам за аналогичное имущество, в связи с чем, Истец подписан треноженный Ответчиком проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с протоколом разногласий, касающимся пунктов 3.1., 3.4 договора, в части указания цены выкупаемого помещения.

07.06.2019 Истец направил Ответчику подписанный проект договора купли-продажи помещений с учетом протоколом разногласий и предложением заключить договор купли-продажи на иных условиях, цене 5 840 258 руб. 00 коп. (без НДС -18%).

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» Истец является субъектом малого предпринимательства и внесен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

В соответствии со статьей 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, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего

предпринимательства, в том числе, особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Федеральным законом от 22.07.2008г. №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» (Федеральный закон №159-ФЗ).

Статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ установлено, что субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком, в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Таким образом, при заключении договора купли-продажи между сторонами возникли разногласия по условиям о цене выкупа (пункт 3.1 договора) и размеру ежеквартального выкупного платежа, уплачиваемого в рассрочку (пункт 3.4 договора).

Как установлено ст. 3 Закона № 159-ФЗ, 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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно с п. 2 ст. 9 закона № 159-ФЗ 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.

На основании п. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: 1) 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; 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества (п. 4 ст. 4 Закона № 159-ФЗ).

В то же время п. 8 ст. 4 Закона № 159-ФЗ устанавливает право субъекта малого и среднего предпринимательства обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Пункт 2 ст. 445 ГК РФ предусматривает, что в случаях, когда в соответствии с настоящим 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 известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола - разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Следовательно, при несогласии с предложенной в оферте Департамента городского имущества г. Москвы (проекте договора) ценой выкупа имущества, в том числе, в связи с недостоверностью произведенной рыночной оценки, субъект малого и среднего предпринимательства вправе использовать способ защиты права на выкуп, предусмотренный п. 2 ст. 445 ГК РФ, то есть посредством передачи возникших разногласий 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.

Ответчик с исковыми требованиями не согласился, представил отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым просил суд отказать в удовлетворении исковых требований, в связи с тем, что согласно отчету о рыночной стоимости спорного объекта от 15.04.2019 г. № 260/2019/3 стоимость которого, составляет 22 493 000 руб.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.09.2019 по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр независимой экспертизы собственности».

Согласно представленным судебным заключением эксперта, следует, что рыночная стоимость нежилого помещения площадью 144,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, г. Москва, Ленинский просп., д. 107, корп. 3, пом. V (этаж 1), кадастровый номер 77:06:0003013:8418, по состоянию на 27.02.2019, составляет 12 961 456 руб. 00 коп.(без учета НДС).

Возражений относительно судебного заключения от сторон не поступило.

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.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 92 от 30.05.2005 "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.

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.

В данном случае суд не усматривает каких-либо сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в его выводах, в связи с чем, считает, что определенная заключением экспертизы рыночная стоимость спорного помещения является достоверной.

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны,

направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Согласно п. 1.2 ст.5 Федерального закона № 159-ФЗ. Оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее пяти лет.

Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Таким образом, требования истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости подлежат удовлетворению в редакции истца

Расходы по оплате госпошлины относятся на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Суд, руководствуясь ст.ст. 309, 310, 393, 429, 445 ГК РФ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ,

#### **РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия возникшие, при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 144,4 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 107, корп. 3, пом. V (этаж 1), кадастровый номер 77:06:0003013:8418, путем принятия п.3.1. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта составляет 12 961 456 руб. 00 коп. (двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят шесть рублей ноль копеек) в соответствии с заключением судебного эксперта, составленным в рамках проведения судебной оценки по делу №А40-172615/19-11-1443, рассмотренному Арбитражным судом г. Москвы

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

пункта 3.4 договора 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 основного долга, составляющей не менее 216 024 (двести шестнадцать тысяч двадцать четыре) рублей 27 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы за счет казны города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕНТЭЛЕКТРО» 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. расходов по уплате госпошлины по иску, 25 000 (двадцать пять тысяч) судебные издержки.

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