

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ruадрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№ 09АП-28091/2018-ГК****№ 09АП-28093/2018-ГК**г. Москва
05 июля 2018 года

Дело № А40-197711/17

Резолютивная часть постановления объявлена 04 июля 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 05 июля 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Н.И. Левченко,
судей В.Р. Валиева, Д.Н. Садиковой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Е.В. Федотовой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы
Общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН» и Департамента
городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда города Москвы от 20 апреля 2018 года
по делу № А40-197711/17, принятое судьей Т.Г. Голоушкиной,
по иску Общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН»
(ОГРН: 5147746214831; 127273, Москва, улица Декабристов, 28, 1, 17)
к Департаменту городского имущества города Москвы
(ОГРН: 1037739510423; 125009, Москва, Газетный пер., д. 1/12)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи
нежилого помещения
при участии в судебном заседании:
от истца: Васильева А.В. (по доверенности от 19.03.2018)
от ответчика: Ермолаев Н.Н. (по доверенности от 12.01.2018)

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРЯНИН» (далее – ООО «СЕВЕРЯНИН», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий, возникших между истцом и ответчиком при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26 площадью 291,3 кв.м. и 14,4 кв. м. в части определения рыночной стоимости имущества в пунктах 3.1., 3.4 договора, просит принять указанные пункты договора купли-продажи в следующей редакции покупателя:

Пункт 3.1. - цена объекта составляет 13 808 000 рублей в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости нежилого помещения № 2017-52/09 от 27 сентября 2017 года НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункт 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 05 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 230 133 рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Исковые требования заявлены на основании статей 8, 11, 12, 160, 421, 425, 433, 442, 445, 446, 550, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), 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» (далее - Закон № 159-ФЗ), Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон № 209-ФЗ), Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ) и мотивированы тем, что между ООО «СЕВЕРЯНИН» и Департаментом возникли разногласия в части определения стоимости выкупаемого имущества и порядка расчетов, которые подлежат урегулированию в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.04.2018 разногласия между истцом и ответчиком урегулированы, спорные условия договора купли-продажи нежилого помещения изложены согласно резолютивной части оспариваемого судебного акта.

Не согласившись с указанным судебным актом, истец и ответчик обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с жалобами, в которых просили решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование апелляционной жалобы истец указал на то, что недостатки в проведенной судебной экспертизе существенные, стоимость объекта, указанная в заключении, не является достоверной.

Департамент указывает на то, что цену выкупаемого объекта определяет именно собственник спорного имущества.

Информация о принятии апелляционных жалоб вместе с соответствующим файлом размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Девятого арбитражного апелляционного суда (www.9aas.arbitr.ru) и Картотеке арбитражных дел по веб-адресу www.kad.arbitr.ru/ в соответствии положениями части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В заседании суда апелляционной инстанции 04.07.2018 представители истца и ответчика доводы апелляционных жалоб поддержали.

Повторно рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 АПК РФ, изучив доводы жалобы, заслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав и оценив представленные доказательства, Девятый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены или изменения решения Арбитражного суда города Москвы от 20.04.2018 на основании следующего.

Как установлено судом апелляционной инстанции, между Департаментом (арендодатель) и ЗАО «СЕВЕРЯНИН» (арендатор) заключен договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 31.05.2007г. № 03-00348/07, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Бориса Галушкина, д. 26 площадью 291,3 кв.м. и 14,4 кв.м.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Закона № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

В соответствии со статьей 3 Закона № 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Закона № 209-ФЗ, 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.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона № 159-ФЗ 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.

Согласно пункту 2 части 9 этой же статьи субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок.

Согласно разъяснениям, приведенным 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», оспаривание достоверности величины

стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

Истец 20.06.2017 обратился к ответчику с заявлением о выкупе арендуемого нежилого помещения.

Истцом от ответчика получен ответ с проектом договора купли-продажи арендуемого истцом имущества по цене 37 197 000 рублей.

Договор подписан истцом с протоколом разногласий, в котором цена объекта указана со ссылкой на отчет, составленный по заказу истца, рыночная стоимость помещения по которому составила 13 808 000 рублей.

В силу статьи 421 ГК РФ и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с абзацем вторым части второй статьи 445 ГК РФ при отклонении протокола разногласий сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно статье 446 ГК РФ в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на усмотрение суда на основании статьи 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ в случаях, когда, в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора) и ей в течение 30 дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение 30 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 его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В соответствии со статьей 446 ГК РФ в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 455 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имеются разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества по цене равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ.

В силу статьи 13 Закона № 135-ФЗ 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.

Как разъяснено в пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ 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 судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Для установления рыночной стоимости выкупаемого имущества судом первой инстанции была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 12.03.2018 № А40-197711/17-54-1279 стоимость имущества составила 32 220 000 рублей без НДС.

Доводы относительно того, что недостатки в проведенной судебной экспертизе существенные, стоимость объекта, указанная в заключении, не является достоверной, подлежат отклонению.

Для расчетов экспертом, исследовались местоположение объекта, исследование его количественных и качественных характеристик, проводился анализ сегмента рынка к которому относится объект исследования.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

При определении рыночной стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода, экспертом произведено изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.); сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.); корректировка листинговых цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом.

При применении доходного подхода оценки с использованием метода прямой капитализации, экспертом, осуществлялось определение потенциального валового дохода, операционных расходов, расчет чистого операционного дохода, расчет ставки капитализации, расчет текущей стоимости объекта оценки, при этом экспертом проводилась корректировка стоимости объектов по факторам приведенным в исследовательской части заключения.

Размер итоговое заключение о стоимости объекта оценки соответствует величины стоимости определенной при применении сравнительного и доходного подходов, в пропорции 0,57 и 0,43 соответственно.

При производстве судебной экспертизы вывод о величине рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт сформировал на основании проведенного полного, всестороннего, научно обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной статьей 55 АПК РФ и статьей 16 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ.

На основании вышеуказанного, заключение эксперта об определении рыночной стоимости спорного нежилого помещения является полным, мотивированным и не содержит противоречий, полностью соответствует Федеральному закону № 73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»; - экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы; - экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, в связи с чем, ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта, а также отсутствия противоречий в выводах эксперта, оснований для проведения повторной судебной экспертизы у суда не имеется.

Довод ответчика, что цену выкупаемого объекта определяет именно собственник спорного имущества, 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 части 5 статьи 10 Закона № 135-ФЗ в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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.

Учитывая положения Закона № 135-ФЗ и Закона № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства, реализующим свое преимущественное право на выкуп арендуемых ими помещений, не предоставлено право инициировать проведение оценки имущества, которое является собственностью субъекта РФ, в связи с чем, в данном случае, стоимость испрашиваемого имущества, по которой истец просит заключить договор купли-продажи, не может быть признана установленной в предусмотренном законом порядке.

В соответствии со статьей 13 Закона № 135-ФЗ 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, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

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 № 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.

Доводы заявителя жалобы о том, что суд первой инстанции необоснованно не дал оценку отчету ответчика, подлежат отклонению, поскольку для определения спорной цены договора купли-продажи судом первой инстанции была назначена судебная экспертиза по оценке рыночной стоимости имущества, проведение указанной экспертизы было поручено эксперту ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари». Оснований не доверять заключению эксперта, предупрежденного судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения, у суда первой инстанции не имелось.

Решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, соответствует материалам дела и действующему законодательству, в связи с чем отмене не подлежит.

Руководствуясь статьями 176, 266 - 268, пунктом 1 статьи 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 апреля 2018 года по делу № А40-197711/17 оставить без изменения, а апелляционные жалобы – 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

Н.И. Левченко

Судьи

В.Р. Валиев

Д.Н. Садикова