

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

22 февраля 2018г.

Дело №А40-178408/17-77-430

Резолютивная часть решения объявлена 15 февраля 2018 года.

Полный текст решения изготовлен 22 февраля 2018 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи: Романенковой С.В., единолично,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ивановым О.В.,

с участием представителей:

от истца: Девятов П.А. (доверенность № б/н от 22.08.2017г., предъявлен паспорт),

от ответчика: Гречко А.В. (доверенность № 33-Д-157/18 от 30.01.2018г., предъявлено служебное удостоверение № 3371/17),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОМЕД КОНСАЛТ"
(ОГРН 1027700433518, ИНН 7720133977, дата регистрации 15.11.2002г., 107078, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА КАЛАНЧЕВСКАЯ, 6 /2, 2)

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

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 168,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139, путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 15 922 262 руб. 00 коп. в соответствии с заключением эксперта от 25 января 2018г. №А40-178408/17-77-430, выполненного экспертом ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» Марченковой С.В.

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

«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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 265 371(двести восемь тысяч семьсот шестнадцать) руб. 04 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.»

установил: Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОМЕД КОНСАЛТ» 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 недвижимости

(нежилого помещения) общей площадью 168,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 126, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139 путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 15 922 262 (пятнадцать миллионов девятьсот двадцать две тысячи двести шестьдесят два) руб. 00 коп. в соответствии с заключением эксперта от 25 января 2018г. №А40-178408/17-77-430, выполненного экспертом ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» Марченковой С.В.

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

«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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 265 371 (двести шестьдесят пять тысяч триста семьдесят один) руб. 04 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.»

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что 30.05.2016г. обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о выкупе арендованного помещения общей площадью 168,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 126, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139.

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо от 13.07.2017г. с приложением проекта договора купли-продажи арендуемого имущества - нежилого помещения, общей площадью 168,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 126, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139 по цене 26 220 000 руб. 00 коп.

Вместе с тем, согласно проведенной ИП Чернобровиной Ю.Н. по заказу истца оценке, стоимость выкупаемого имущества составляет 12 523 000 руб. 00 коп.

Как указывает истец, 23.08.2017г. он направил в адрес ответчика экземпляры договора купли-продажи, подписанные с протоколом разногласий, протокол разногласий и копию Отчета об оценке с сопроводительным письмом.

Уведомлением от 04.09.2017г. № 33-5-78299/17-(0)62 ответчик отказал истцу в заключении договора купли-продажи на условиях протокола разногласий, 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 искимые требования, изложенные в исковом в заявлении, с учетом уточнений в соответствии с результатами судебной экспертизы.

Ответчик в судебном заседании и письменных пояснениях на иск возражал против удовлетворения искимых требований, ссылаясь на то, что истец неправомерно 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 искимые требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, 13.08.1997г. Комитетом по управлению имуществом г. Москвы (в настоящее время Департамент городского имущества города Москвы, Арендодатель, ответчик), ГП ДЕЗ ТУ «Красносельское» и ООО «Евромед консалт» (Арендатор, истец) заключен договор № 1-938/97 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 договора аренды № 1-1034/94 от 16.05.94г. Арендодатель сдает, а Арендатор

принимает в аренду имущество общей площадью 164,9 м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д.6/2, стр.2 под административные цели, сроком с 01.07.1997г. по 31.12.2018г.

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, 30.05.2017г. обратился в службу «одного окна» Департамента городского имущества города Москвы с заявлением о выкупе арендованного помещения общей площадью 168,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139.

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо от 13.07.2017г. № 33-5-78299/17-(0)-3 с приложением проекта договора купли-продажи арендуемого имущества - нежилого помещения, общей площадью 168,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139 по цене 26 220 000 руб. 00 коп.

Вместе с тем, согласно проведенной ИП Чернобровиной Ю.Н. по заказу истца оценке от 30.05.2017г. № 2017-40/08 по состоянию на 21.08.2017г., стоимость выкупаемого имущества составляет 12 523 000 руб. 00 коп.

Как указывает истец, 23.08.2017г. он направил в адрес ответчика экземпляры договора купли-продажи, подписанные с протоколом разногласий, протокол разногласий и копию Отчета об оценке с сопроводительным письмом.

Уведомлением от 04.09.2017г. № 33-5-78299/17-(0)-6 ответчик отказал истцу в заключении договора купли-продажи на условиях протокола разногласий.

Стоимость спорного имущества согласно отчету от 21.06.2017г. № Д-868-0346/17, подготовленного ЗАО МБЦ» по состоянию на 30.05.2017г. составила 26 220 000 руб. 00 коп. без учета НДС.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе, в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями статей 82 - 87 АПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, определением суда от 07.12.2017г. удовлетворено ходатайство истца о назначении судебной экспертизы, проведение которой поручено ООО «Центр независимой экспертной собственности», эксперту Марченковой Светлане Владимировне, с постановкой перед экспертом следующего вопроса: определить рыночную стоимость недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139 по состоянию на 13.07.2017г.?

Согласно экспертному заключению ООО «Центр независимой экспертной собственности» от 25.01.2018г. стоимость спорного имущества, по состоянию на 13.07.2017г. составила 15 922 262 руб. 00 коп., без учета НДС.

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.

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).

Протокольным определением от 15.02.2018г. судом, в порядке ест. 87 АПК РФ, отклонено ходатайство истца о назначении повторной экспертизы. При этом суд исходил из того, что представленное экспертное заключение не содержит неясностей, противоречий в выводах эксперта не имеется, так же назначение повторной экспертизы приведет к необоснованному затягиванию процесса и увеличению судебных расходов. Кроме того, возражений против экспертных учреждений, предложенных истцом, ответчик не заявлял, а возражения ответчика не являются безусловным основанием для назначения повторной экспертизы.

Определением суда от 01.02.2018г. в судебное заседание для дачи пояснений по экспертному заключению вызвана эксперт Марченкова С.В.

В судебном заседании 15.02.2018г. эксперт Марченкова С.В. дала пояснения по заключению, представила письменные объяснения.

Исходя из объяснений сторон, пояснений эксперта, 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 15 922 262 руб. 00 коп.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 135-ФЗ арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации, а по смыслу положений пункта 4 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ предусмотрена именно обязанность заключения договора купли-продажи арендуемого имущества с субъектом малого предпринимательства, согласившимся на использование преимущественного права и отвечающим критериям статьи 3 того же Федерального закона.

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.

При изложенных обстоятельствах, арбитражный суд считает, что исковые требования являются обоснованными, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине и за проведение экспертизы подлежат отнесению на ответчика, поскольку требования, заявленные в иске обоснованны. При этом суд учитывает, что согласно п.21 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014г. №46, если судебный акт принят не в пользу государственного органа, расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

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 «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», руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 66, 71, 110, 112, 167-173, 176, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОМЕД КОНСАЛТ" удовлетворить в полном объеме.

Урегулировать разногласия, возникшие между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОМЕД КОНСАЛТ" и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 168,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 6/2, стр. 2 (1 этаж, пом. III, комн. 1-8, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-20), с кадастровым номером 77:01:0003040:5139, путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«...3.1. Цена объекта составляет 15 922 262 (пятнадцать миллионов девятьсот двадцать две тысячи двести шестьдесят два) рубля 00 копеек в соответствии с заключением эксперта от 25 января 2018г. №А40-178408/17-77-430, выполненного экспертом ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» Марченковой С.В.

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

«...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 5 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 265 371 (двести шестьдесят пять тысяч триста семьдесят один) руб. 04 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга...».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОМЕД КОНСАЛТ" расходы по уплате госпошлины в сумме 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп., расходы по уплате за проведение экспертизы по делу в размере 20 000 (двадцать тысяч) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный, срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

С.В. Романенкова