



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

город Москва

13 апреля 2018 года

Дело № А40-138308/17-181-1092

Резолютивная часть решения объявлена 15 марта 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 13 апреля 2018 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи **Прижилова С.В.**

при ведении протокола секретарем Эрендженовой Б.Л.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

**по иску** ООО "Синтез Групп Лтд" (ОГРН 1037739737155, ИНН 7710250470, адрес: 117607, г.Москва, Мичуринский пр-кт, д.31, корп.1, дата регистрации: 1.07.1997)

**к** Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес: 125009, г. Москва, пер. Газетный, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991)

**об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 1, общей площадью 179,7 кв.м.**

**при участии в судебном заседании представителей:**

от истца: Девятов П.А., доверенность от 20.07.2017

от ответчика: Соболев Л.Я., доверенность от 30.01.2018

Кулишева В.Г., эксперт

### УСТАНОВИЛ:

ООО "Синтез Групп Лтд" (далее истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с вышеуказанными исковыми требованиями к Департаменту городского имущества города Москвы. (далее ответчик).

В исковом заявлении истец также просит суд разрешить вопрос о распределении судебных расходов, понесенных им в связи рассмотрением настоящего дела – взыскать с ответчика сумму уплаченной государственной пошлины 6 000 рублей.

Представитель истца заявленные требования поддержал, просил суд удовлетворить их в полном объеме. Устно озвучил доводы, на которых основаны заявленные исковые требования.

Представитель ответчика возражал против заявленных требований, представил письменный отзыв. В порядке статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом приобщен к материалам дела письменный отзыв ответчика.

Суд, заслушав представителей истца, ответчика, исследовав материалы дела и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности представленные доказательства, пришел к

выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

30.01.2017 ООО "Синтез Групп Лтд" обратилось в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 1, общей площадью 179,7 кв.м.

06.06.2017 Департамент городского имущества города Москвы направил ответчику для подписания проект договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 1, общей площадью 179,7 кв.м, по условия которого стоимость выкупаемого нежилого помещения составила 28 215 000 рублей.

19.06.2017 истец акцептовал направленную в его адрес оферту на иных условиях и передал подписанный проект договора купли-продажи с протоколом разногласий ответчику, в котором п. 3.1. и 3.4 были изложены в иной редакции. Согласно пунктам 3.1, 3.4 в редакции истца цена объекта составляет 10 790 000 рублей.

Письмом Департамент городского имущества города Москвы протокол разногласий ООО "Синтез Групп Лтд" отклонил, в связи с чем последнее обратилось за урегулированием возникшего преддоговорного спора в суд.

Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 1 января 2009 года вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации (далее - уполномоченный орган), заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 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"-Далее Закон № 159).

Согласно статье 3 Закона при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации субъекты малого или среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона на основании договора или договоров аренды этого 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 Закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 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.

Представленными в материалы дела письменными доказательствами подтверждается, что арендуемое имущество находилось во временном владении и

временном пользовании ООО "Синтез Групп Лтд" непрерывно в течение более двух лет до дня вступления в силу Закона (04.08.2008) на основании договора аренды недвижимого имущества от 18.02.1998 № 08-68/98, который начиная с 31.03.2013 считается заключенным на неопределенный срок.

Истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Федерального закона Российской Федерации «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением Общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

Кроме того, у ООО "Синтез Групп Лтд" на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества отсутствовала задолженность по арендной плате за используемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням), а площадь арендуемых помещений не превышает суммарной площади, установленной положениями части 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

В судебном заседании представитель ответчика не оспаривал, что истец является арендатором указанного помещения, факт отсутствия у него задолженности по арендной плате, либо иным обязательным платежам и то, что площадь арендуемых помещений не превышает установленные законом предельные значения площади.

Таким образом, суд пришел к выводу, что ООО "Синтез Групп Лтд" полностью соответствовало условиям, при наличии которых у него возникает право на приобретение арендуемого имущества на основании Закона, а единственным препятствием в реализации преимущественного права выкупа, являются разногласия между истцом и ответчиком по условию о цене нежилого помещения.

Согласно пункту 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Обязанность ответчика заключить договор купли-продажи арендуемого имущества установлена частью 3 статьи 9 Закона № 159.

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

По ходатайству истца судом была назначена судебная оценочная экспертиза, по результатам проведения которой экспертом была определена рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 1, общей площадью 179,7 кв.м по состоянию на дату обращения истца с заявлением о реализации права на выкуп арендуемого имущества – 30.01.2017, итоговая величина которой без учета НДС составила 14 866 000 рублей

После оглашения заключения эксперта, по ходатайству ответчика в судебное заседание был приглашен эксперт для дачи пояснений по данному им заключению. В материалы дела экспертом были представлены также письменные объяснения по вопросам, возникшим у Департамента городского имущества города Москвы. После

допроса эксперта ответчиком было заявлено ходатайство о производстве повторной судебной экспертизы в связи с возникновением сомнений в обоснованности заключения эксперта.

Заявленное ходатайство оставлено без удовлетворения, поскольку суд не усмотрел предусмотренных в статье 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для проведения повторной экспертизы, считая, что заключение эксперта является полным и ясным и у суда отсутствуют основания для иного толкования выводов эксперта. Несогласие стороны спора с результатом экспертизы само по себе не влечет необходимости в проведении повторной экспертизы.

Имеющееся экспертное заключение соответствует требованиям Федерального закона 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", соответствует требованиям Федерального закона от 31.05.2001 N 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). Также, с учетом допроса эксперта суд признал выводы, изложенные в заключении полностью основанными на совокупности фактических обстоятельств, установленных при производстве судебной экспертизы.

После получения заключения эксперта истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил заявленные иски требования и просил суд урегулировать возникшие при заключении договора купли-продажи разногласия определив пункт 3.1 и 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

Пункт 3.1 Цена Объекта составляет 14 866 000 рублей.

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 5 числа каждого месяца.

Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 247 766,67 рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

С учетом данного уточнения, суд признал заявленные иски требования обоснованными.

Судебные расходы, связанные с уплатой госпошлины, подлежат распределению между сторонами в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая то, что, урегулировав разногласия между истцом и ответчиком, судом не была принята ни цена, предложенная истцом, ни цена, предложенная ответчиком, судебные расходы, понесенные сторонами по делу, подлежат распределению в равных долях.

Так истцом понесены судебные расходы, связанные с уплатой госпошлины в размере 6 000 рублей, а также судебные издержки, обусловленные производством судебных экспертиз в размере 25 000 рублей.

Таким образом с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы связанные с уплатой госпошлины в размере 3 000 рублей, а также судебные издержки, обусловленные производством судебных экспертиз в размере 12 500 рублей.

На основании статей 4, 9 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 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", статей 8, 9, 11, 12, 421, 432, 435, 438, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 4, 65, 110, 167, 168, 169, 170, 171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью "Синтез Групп Лтд" (ОГРН 1037739737155, ИНН 7710250470, адрес: 117607, г.Москва, Мичуринский пр-кт, д.31, корп.1, дата регистрации: 1.07.1997) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес: 125009, г. Москва, пер. Газетный, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991) удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие между Обществом с ограниченной ответственностью "Синтез Групп Лтд" и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 31, корп. 1, общей площадью 179,7 кв.м, изложив пункты 3.1 и 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

Пункт 3.1 Цена Объекта составляет 14 866 000 (четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

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 5 числа каждого месяца.

Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 247 766 (двести сорок семь тысяч семьсот шестьдесят шесть) рублей 67 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Синтез Групп Лтд" 3 000 (три тысячи) рублей судебные расходы по оплате государственной пошлины, а также судебные издержки в размере 12 500 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей, понесенные истцом в связи с назначением и производством судебной экспертизы.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с даты изготовления решения в полном объеме.

**СУДЬЯ**

**Прижилов С.В.**