

**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 № А40-125275/14

22.06.2015 г.

Резолютивная часть решения объявлена 16.06.2015г.

Решение в полном объеме изготовлено 22.06.2015г.

Арбитражный суд в составе:

Судьи Михайловой Л.В. (шифр судьи 23-893)

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бокиной К.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании

дело по иску: ИП Оганесян С.Д. (ОГРНИП 304770000195766, ИНН 773600164909)

к ответчику Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи **при участии:**

от истца: Оганесян С.Д. по паспорту, Фаизов Е.Л. по дов. от 30.07.2014

от ответчика: Соболев Л.Я. по дов. от 30.12.2014 г.

Установил:

Индивидуальный предприниматель Оганесян Самвел Данилович обратился в Арбитражный суд г.Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 69,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.43 (этаж 1, пом.1, комн.1-3), с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, оценив представленные доказательства, считает, что исковые требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) 31.10.2002г. заключен договор аренды №07-00688/02, в соответствии с которым истцу в аренду передано нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.43, сроком действия по 30.06.2015г.. с учетом дополнительного соглашения к договору.

Согласно ст.3 № 159-ФЗ от 22.07.2008 г. при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности 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) вверенном пользовании непрерывно в течение двух и более лет со дня вступления в силу закона на основании договора или договоров аренды этого имущества.

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойка (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч.4. ст.4 Закона, а в случае, предусмотренном ч.2.ст.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 РФ предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества находящегося в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч.4. ст.18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Согласно ст.3 Закона для возникновения права на приобретение арендованное недвижимое имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) временном пользовании субъектов малого или среднего предпринимательства в течении двух и более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Истец отнесен к субъектам малого и среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы и соответствует требованиям, установленным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 г.

Истец 09.06.2012г. обратился к ответчику с заявлением о продаже арендованного помещения, в порядке № 159-ФЗ от 22.07.2008 г.

28.06.2014г. истец получил письмо от ответчика о подписании договора купли-продажи и проект договора купли-продажи без номера и даты, подписанный со стороны ответчика, с указанием стоимости имущества – 22 507 000руб., в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 23.04.2014 №18-14Б/22, выполненным ООО "Группа Финансового Консультирования" и положительным экспертным заключением от 28.04.2014. №106/С-14 подготовленным НП "Межрегиональный союз оценщиков".

Кроме того, п.3.4. проекта договора предусматривалось, что 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. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 625 194 (шестьсот двадцать пять тысяч сто девяносто четыре) рублей 45коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Истец, посчитав, что цена спорного объекта необоснованно завышена, обратился в оценочную организацию для определения рыночной стоимости нежилых помещений. Согласно отчету №201-01/205 от 16.06.2014 выполненным ООО "Бюро оценки бизнеса" стоимость нежилого помещения составляет 10 422 881руб.

Истец подписал проект договора с учетом протокола разногласий, при этом указал, что цена объекта – п. 3.1 договора, составляет 10 422 881 руб., п.3.4. договора предусматривающий размер ежемесячных платежей, необходимо изложить в следующей редакции: 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 289524,47руб. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Подписанный проект договора с протоколом разногласий истец передал ответчику 25.06.2014.

Однако ответчик письмом от 07.07.2014 отказался от заключения договора купли-продажи на условиях, предложенных истцом.

В соответствии со ст. 445 ГК РФ, 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.

В силу ст. 446 ГК РФ, в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании [статьи 445](#) настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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 спор или договора или в порядке, установленном законодательством российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В рамках рассмотрения дела, судом определением от 18.11.2014г. была назначена судебная экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости нежилых помещений, проведение которой было поручено ООО «Апхилл», экспертам: Вусову А.В., Семину А.А.

Согласно экспертному заключению рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 69,8 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.43 (этаж 1, пом.1, комн.1-3), по состоянию на 09.06.2012 составляет 9 892 286руб.

Представитель ответчика в судебном заседании не согласился с выводами эксперта, заявил ходатайство эксперта в судебное заседание для дачи пояснений.

По ходатайству ответчика в судебном заседании 31.03.2015г. был опрошен эксперт Семина А.А.

На вопрос ответчика эксперт пояснил, что красная линия – это расположение объекта в зоне большого трафика, вследствие чего возрастает стоимость объекта. При осмотре был составлен акт, согласно которому объект исследования находится за Ленинским проспектом. При применении сравнительного подхода эксперт указывает на местоположение, с учетом выхода на красную линию, аналоги подобраны с учетом этого фактора. Что касается объекта-аналога, расположенного на Ломоносовском пр-те, то он расположен не на красной линии. Если бы эксперт учитывал указанный объект, как расположенный на красной линии, то стоимость бы значительно различалась и применение его в качестве объекта-аналога было бы некорректно. Корректировки на местоположение и удаленность от ТТК не применяются, поскольку ценообразование зависит от удаленности от транспортной магистрали и близости к красной линии. Относительно объекта-аналога на ул. Б. Тульская, то в этом районе нет ни одного жилого дома, в связи с чем, эксперт не делает корректировку, с учетом номера дома. Новочеремушкинская улица небольшая, в связи с чем, номер дома не указан.

На вопрос истца эксперт пояснил, что стоимость объекта исследования была бы ниже, в случае если принять замечания ответчика по экспертизе.

Эксперт пояснил, что по ставке капитализации и по одному из объектов-аналогов готов внести уточнения в экспертизу.

02.04.2015 г. от экспертной организации поступила уточненная экспертиза, в соответствии с которой стоимость объекта общей площадью 69,8 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.43 (этаж 1, пом. I, комн. 1-3), по состоянию на 09.06.2012 составляет 9 629 643 руб. без учета НДС.

Истец в судебном заседании заявил ходатайство о вызове эксперта.

В судебном заседании 26.05.2015г. судом был повторно опрошен эксперт Семин А.А.

Эксперт пояснил, что объекты-аналоги расположены внутриквартально, также как и объект исследования. На ретроспективную дату было много предложений по офисным помещениям. Торговых помещений было не так много, поэтому корректировка была бы очень искаженной. Расчеты производились на основании справочника Лейфера. Объект исследования находится на первом этаже жилого дома внутриквартально.

Экспертом представлен счет за повторный вызов в судебное заседание на сумму 15 000 руб.

Поскольку истцом было ранее представлено платежное поручение №84 от 02.10.2014г. на сумму 25 000руб., подтверждающее перечисление указанной суммы на депозитный счет суда, в целях проведения экспертизы, а стоимость экспертизы составила 24 000руб., истцом дополнительно представлено платежное поручение №93 от 27.05.2015г. в подтверждение оплаты за повторный вызов эксперта в судебное заседание, на сумму 14 000 руб.

В судебном заседании ответчик заявил ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы, с учетом замечаний по экспертизе, представленных в материалы дела, эксперт не исправил допущенные ошибки, невозможно идентифицировать объекты-аналоги, корректировки применяются как к офисным помещениям, в то время, как объект исследования торговое помещение, объекты-аналоги по местоположению не схожи с объектом исследования.

Истец возражал против проведения повторной экспертизы, поскольку направлено на затягивание процесса, эксперт ответил на замечания ответчика.

Судом ходатайство ответчика рассмотрено и отклонено, с учетом ранее проведенной экспертизы, уточнений по экспертизе, пояснений эксперта в судебном заседании, а также с учетом непредоставления ответчиком доказательств внесения денежных средств на депозитный счет суда за проведение экспертизы.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

С учетом уточненной экспертизы, суд считает, что требование истца об урегулировании разногласий, путем изложения п. 3.1 договора и п. 3.4 договора в редакции истца подлежит удовлетворению, поскольку документально подтверждено. При этом срок оплаты – до 5 числа каждого месяца суд считает обоснованным, поскольку в проекте договора, направленного ответчика срок оплаты не указан. Обязанность указания срока оплаты товара проданного в рассрочку предусмотрена ст. 489 ГК РФ. Мотивированных возражений в отношении даты оплат и стоимости имущества ответчиком заявлено не было.

Расходы по оплате экспертизы и вызова эксперта в судебное заседание, относятся на ответчика, в силу ст. 110 АПК РФ, поскольку требование заявлено обосновано.

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 между Департаментом городского имущества г. Москвы и Индивидуальным предпринимателем Оганесяном Самвелом Даниловичем, при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 69,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.43 (этаж 1, пом.І, комн.1-3), изложив п.3.1. договора в следующей редакции:

"3.1 Цена объекта составляет 9 629 643 руб. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не начисляется."

Пункт 3.4. договора изложить 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 5 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 267490 (двести шестьдесят семь тысяч четыреста девяносто) рубль 08 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга."

Взыскать с Департамента городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) в пользу Индивидуального предпринимателя Оганесяна Самвела Даниловича (ОГРНИП 304770000195766, ИНН 773600164909) 4 000руб. (четыре тысячи рублей) расходов по оплате государственной пошлины и 39 000руб. (тридцать девять тысячи рублей) расходов по оплате экспертизы.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Л.В.Михайлова