

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

04 июня 2015 г.

Дело №А40-217271/2014

Резолютивная часть объявлена 01 июня 2015 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 04 июня 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Газаевой И.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску Общества с ограниченной ответственностью "ИБПМ" (ОГРН 1027700399484, юридический адрес: 129085, г Москва, пр-кт Мира, 81 / стр 1)

к ответчику: Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, юридический адрес: 115054, г Москва, ул. Бахрушина, 20)

об урегулировании разногласий

в судебное заседание явились:

от истца – Виноградова М.Ю., дов. от 01.08.14г.

от ответчика - Соболев Л.Я., дов. от 30.12.14г.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "ИБПМ" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 81, стр. 1, общей площадью 252,7 кв.м. (подвал, пом.XIV, комн. 1-4, 4а, 5,6, 8,10, 12-19 и площадью 323,5 кв.м. (этаж 1, пом.XVII), изложив п. 3.1. в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 36 955 000 (тридцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб. 00 копеек, в том числе: Объект 1 – 15 469 000 (пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) руб. 00 коп., Объект 2 – 21 486 000 (двадцать один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункт 3.4. договора 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 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 026 527 (один миллион двадцать шесть тысяч пятьсот двадцать семь) руб. 78 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга» (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированными следующими обстоятельствами.

Истец указывает на то, что в соответствии с нормами ФЗ от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в

государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ», имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений. При этом, при заключении договора купли-продажи спорного недвижимого имущества между сторонами возникли разногласия в части стоимости выкупаемого имущества, которые не были урегулированы сторонами в досудебном порядке, предусмотренном [частью 2 статьи 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации,

Учитывая указанные обстоятельства, Общество с ограниченной ответственностью "ИБПМ" обратилось в суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные заявленные требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований, по доводам, изложенным в отзыве.

Заслушав представителей сторон, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, Общество с ограниченной ответственностью "ИБПМ" является арендатором нежилых помещений площадью 252,7 кв.м. и площадью 323,5 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 81, стр. 1 на основании договора аренды от 12.05.1997 года № 03-00435/97 (в редакции дополнительного соглашения от 03.09.2004 года), заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы.

Общество с ограниченной ответственностью "ИБПМ" отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 N 209-ФЗ, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 23.12.2014 года № 7703-475577.

Помещения непрерывно арендуются Истцом на протяжении более 2-х лет до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, площадь арендуемых нежилых помещений, не превышает предельного значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 17.12.2008 N 66, задолженность по арендным платежам отсутствует.

Истец полагая, что в соответствии с нормами 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, 05.02.2014 года обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемых помещений.

Департамент городского имущества города Москвы 10.11.2014 года направил Истцу проект договора купли-продажи арендуемых помещений, стоимость выкупаемых помещений установлена в размере 76 964 00,00 руб., в том числе стоимость объект 1 (площадь помещений 252,7 кв.м.) – 27 457 000,00 руб., стоимость объекта 2 (площадь помещений 323,5 кв.м.) – 49 507 000,00 руб.

Истец, посчитав цену существенно завышенной, не соответствующей рыночным ценам за аналогичное имущество, обратился в специализированную оценочную компанию ЗАО «Интегро». В соответствии с подготовленным ЗАО «Интегро» заключением об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, цена объекта 1 составила 12 985 000,00 руб., цена объекта 2 составила 18 233 000,00 руб., то есть ниже суммы, указанной Департаментом.

Истец подписал предложенный истцом проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), но с протоколом разногласий, касающимся пункта п. 3.1 договора, в части указания цены выкупаемого помещения.

Письмом от 04 декабря 2014 года Истец направил Ответчику подписанный договор купли-продажи помещений с протоколом разногласий и предложением заключить договор купли-продажи на иных условиях.

Ответчик о результатах рассмотрения протокола разногласий истца не известил.

Таким образом, при заключении договора между сторонами возникли разногласия в цене выкупаемого имущества.

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 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 N 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.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которые согласно части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь, в том числе пунктом 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 5 Информационного письма Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134, суд считает, что Общество с ограниченной ответственностью "ИБПМ" соответствует всем критериям, указанным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 N 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что у сторон имеются разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, определением Арбитражного суда города Москвы от 24.02.2015 года назначено проведение судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорных нежилых помещений. Проведение экспертизы поручено Автономной некоммерческой организации Коллегия Независимых Экспертов, эксперту Гапонову Алексею Алексеевичу.

Перед экспертом поставлен следующий вопрос:

Какова рыночная стоимость нежилых помещений: площадью 252, 7 кв.м. (подвал XIV, комн. 1-4, 4а, 5, 6, 8, 10, 12-19) и площадью 323, 5 кв.м. (этаж 1, пом. XVII), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Проспект Мира, д.81, стр. 1, по состоянию на «05» февраля 2014 года?

Согласно экспертному заключению № 2015-1004-СЭ, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 252,7 кв.м (подвал XIV, комн. 1-4, 4а, 5, 6, 8, 10, 12-19), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Проспект Мира, д. 81, стр. 1 на дату оценки 05.02.2014 года без учета НДС составляет 15 469 000,00 руб.; рыночная стоимость нежилого помещения площадью 323,5 кв.м (этаж 1, пом. XVII), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Проспект Мира, д. 81, стр. 1 на дату оценки 05.02.2014 года без учета НДС составляет 21 486 000,00 руб.

В судебное заседание по ходатайству Ответчика был вызван эксперт, который дал необходимые пояснения, а также ответил на вопросы.

По представленному экспертному заключению № 2015-1004-СЭ эксперт пояснил, что при оценке объектов недвижимости применена понижающая корректировка, поскольку на дату проведения осмотра спорный объект требовал ремонта. Экспертом произведена корректировка на внутриквартальное местоположение относительно зонального местоположения.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения,

экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Согласно пункту 1 ст. 5 Федерального закона N 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 одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ Общества с ограниченной ответственностью "ИБПМ" вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

В соответствии со ст. 446 ГК РФ, ст. 173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу.

Согласно ст. 173 АПК РФ, по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости урегулирования разногласий сторон, возникших при заключении договора купли-продажи нежилых помещений общей площадью 252,7 кв. м и площадью 323,5 кв.м, расположенных по адресу г. Москва, пр. Мира, д. 81, стр. 1, путем принятия пункта 3.1 договора, в редакции с ценой продажи объекта нежилого фонда, с учетом результатов судебной экспертизы, проведенной в рамках настоящего дела, за вычетом НДС, то есть с ценой продажи в размере 15 469 000 руб. 00 коп. за объект 1 и 21 486 000 руб. 00 коп. за объект 2, а также с учетом изменений в части предоставления рассрочки на оплату стоимости нежилых помещений.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ и п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 г. N 117 (в ред. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 г. N 139) судебные расходы, понесенные истцом по уплате госпошлины и на оплату расходов за проведение судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества возлагаются судом на ответчика.

На основании ст.ст. 8, 12, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.08 г. № 159-ФЗ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 170, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия сторон по договору купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 81, стр. 1, общей площадью 252,7 кв.м. (подвал, пом.XIV, комн. 1-4, 4а, 5,6, 8,10, 12-19 и площадью 323,5 кв.м. (этаж 1, пом.XVII), изложив п. 3.1. в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 36 955 000 (тридцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб. 00 копеек, в том числе: Объект 1 – 15 469 000 (пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) руб. 00 коп., Объект 2 – 21 486 000 (двадцать один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункт 3.4. договора 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 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 026 527 (один миллион двадцать шесть тысяч пятьсот двадцать семь) руб. 78 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОРГН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "ИБПМ" (ОГРН 1027700399484) расходы за проведение экспертизы в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) руб. 00 коп., а расходы по оплате госпошлины в размере 4000 (четыре тысячи) руб. 00 коп.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "ИБПМ" (ОГРН 1027700399484) с депозита Арбитражного суда города Москвы излишне перечисленные денежные средства за проведение экспертизы в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) руб. 00 коп., перечисленные по платежному поручению № 20 от 19.02.2015г.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Н. Н. Селиверстова