

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. Москва
15.06.2017

Дело № А40-130374/16-77-1217

резолютивная часть решения объявлена 07.04.2017

текст решения изготовлен в полном объеме 15.06.2017

Арбитражный суд в составе судьи Никоновой О.И.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Алексеевой Ю.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВД" (ОГРН 1027739495618, ИНН 7724033780, дата регистрации 08.06.1993г. дата присвоения ОГРН 01.11.2002, 113406, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД ВОСТРЯКОВСКИЙ, д.15, корп.5

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 при заключении договора купли-продажи недвижимости при участии представителей:

от истца – Чейкин А.А. по дов. от 26.05.2016г.

от ответчика – Бускин А.А. по дов. от 09.01.2017г., №33-Д-21/17

УСТАНОВИЛ:

ООО "АВД" обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием, с учетом уточнений об урегулировании возникших между **ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВД"** и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимого (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д.13/6А, стр.1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573, общей площадью 102, 5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн. 2,2а,3,4; пом III, комн. 5-12) разногласий, изложив в редакции:

«Пункт 3.1. Цена Объекта составляет 10 621 000 (десять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей, 00 копеек.

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

Исковые требования заявлены со ссылкой на абз. 1 и абз, 2 и. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом 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".

Ответчик исковые требования не признает согласно доводам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основания иска, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «АВД» внесено в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы от 27 мая 2016 г., категория поддержки — микропредприятие. Реестр субъектов малого и среднего бизнеса (МСП) - это база субъектов МСП, прошедших в добровольном порядке проверку на соответствие критериям отнесения к малым и средним предприятиям, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ».

Истцу на праве аренды принадлежит нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д. 13/6А, стр. 1, арендуемое у Департамента городского имущества города Москвы, что подтверждается Договором аренды № 1-358/06 от 24.03.06, дополнительным соглашением от 7 декабря 2010 г. к договору № 01-00358/06 от 24.03.2006, дополнительным соглашением от 28 октября 2015 г. к договору № 01-00358/06 от 24.03.2006. Задолженности по аренде нет. По настоящий момент истец продолжает пользоваться арендуемым помещением, оплачивает арендные платежи.

Истец обратился в Департамент городского имущества г. Москвы с заявлением о выкупе указанного помещения (запрос от 20.01.2016 г. № 33-5-5537/16-(0)-0 - по вопросу предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д. 13/6А, стр. 1.

На основании обращения заявителя Департаментом городского имущества подготовлен проект Договора купли-продажи объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д. 13/6А, стр. 1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573, общей площадью 102,5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн. 2, 2а, 3, 4; Пом. III, комн. 5-12) (далее - «Проект Договора», а равно «Договор»).

Проект Договора сопровождался письмом Департамента городского имущества города Москвы «О подписании договора купли-продажи».

Статья 3.1. проекта Договора определяет, что цена Объекта составляет 12 849 000 руб, в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 18.03.2016 № 16-16Б/52, выполненного ООО «АБН- Консалт» и положительным экспертным заключением от 25.03.2016 № 649/С-16, подготовленным НП СРО «СВОД».

Не согласившись с представленной ценой Договора истец произвел оценку Объекта недвижимого имущества путем обращения к независимому оценщику.

На основании Отчета № 24-04/Н-16 Объекта недвижимости (нежилое помещение), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д. 13/6 А, стр. 1. по состоянию на 20 января 2016 года, (дата составления отчета: 28 апреля 2016 года), выполненного ООО «Поволжская экспертная компания» рыночная стоимость Объекта отличается от указанного в Проекте Договора, подготовленного Департаментом городского имущества города Москвы и составляет 10 258 475 (десять миллионов двести пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей (без НДС).

Руководствуясь результатам отчета независимого оценщика истец в течение тридцатидневного срока обратился к ответчику с протоколом разногласий от 5 мая 2016 г. к Договору купли-продажи недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д. 13/6А, стр. 1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573, общей площадью 102,5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн. 2, 2а, 3, 4; Пом. III, комн. 5-12), в котором согласился с Договором за исключением указанного пункта договора, определяющего цену объекта.

С протоколом разногласий истец возвратил ответчику три экземпляра проекта договора, подписанные истцом с учетом протокола разногласий (истец подписал подготовленные Департаментом проекты с учетом протокола разногласий).

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

Согласно пункту 2 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с названным 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 на рассмотрение суда.

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 (статья 217 ГК РФ).

Федеральным законом 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" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

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. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

Согласно статье 446 Гражданского кодекса в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Федеральным законом 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" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 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.

Оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Данная правовая позиция согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 N 7240/12.

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. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

При наличии переданных на разрешение суда разногласий сторон по рыночной стоимости выкупаемого предпринимателем нежилого помещения суд назначил проведение судебной экспертизы по вопросу об определении его рыночной стоимости.

Определением от 26.12.2016 назначена оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Некоммерческому партнерству по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» Попковой Галине Леонидовне.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

- Какова рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д.13/6А, стр.1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573 общей площадью 102,5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн.2,2а,3,4; пом. III, комн.5-12) по состоянию на 20.01.2016г.?

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д.13/6А, стр.1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573 общей площадью 102,5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн.2,2а,3,4; пом. III, комн.5-12) по состоянию на 20.01.2016г составила 10 621 000 руб. без учета НДС.

Достоверность выводов и правильность методик, примененных экспертом ответчиком документально не опровергнуты. Объекты-аналоги подобраны экспертом обосновано с применением корректировок при необходимости.

Оценка, проведенная экспертом соответствует требованиям статей 11, 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 N 254, 255, 256., п. п. 7, 20 - 23 Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256), в связи с чем суд считает необходимым обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора в судебном заседании арбитражного суда.

При изложенных обстоятельствах искивые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

Судебные расходы в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 12, 209, 217, 445 ГК РФ, Федеральным законом 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, в редакции Федерального закона № 144-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 48, 64, 65, 82, 110, 123, 124, 137,156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования удовлетворить.

Урегулировать возникшие между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВД" и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи недвижимого (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пионерская Большая, д.13/6А, стр.1, с кадастровым номером 77:01:0006014:3573, общей площадью 102, 5 кв.м. (этаж 3, пом. II, комн. 2,2а,3,4; пом III, комн. 5-12) разногласия, изложив в редакции:

«Пункт 3.1. Цена Объекта составляет 10 621 000 (десять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей, 00 копеек.

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

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВД" расходы по государственной пошлине в размере 6 000 руб. (шесть тысяч рублей).

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

Судья:

О.И. Никонова