

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-175594/17-1-1129

16 марта 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 28 февраля 2018 года

Полный текст решения изготовлен 16 марта 2018 года

Арбитражный суд в составе судьи Коноваловой Е.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Колесниковой Я.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО "ТАВР АВТО" (ОГРН 1027739861335, 129323 г МОСКВА пр БОТАНИЧЕСКИЙ 1-Й д. 3) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009 г Москва Газетный пер., 1/12) об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу г. Москва, 2-й Балтийский переулок, д. 6

при участии представителей сторон: от истца – Никифоров В.Л. по дов. от 28.08.2017, от ответчика – Бускин А.А. по дов. от 27.12.2017, от эксперта Вафин Р.А.

УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу г. Москва, 2-й Балтийский переулок, д. 6. Требования основаны на том, что истец согласовал проект договора, представленный Департаментом городского имущества с учетом протокола разногласий истца. Действующее законодательство не запрещает арендаторам оценивать арендуемые объекты. При этом, Департамент городского имущества города Москвы письмом от 04.09.2017 г. № 33-5-69774/17-(0)-9 отклонил разногласия.

В судебном заседании истец поддержал уточненные требования, с учетом проведенной судебной оценочной экспертизы. Ответчик с протоколом разногласий истца не согласился, предъявленные требования не признал.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения сторон, суд приходит к выводу об удовлетворении иска.

Истцу на праве аренды принадлежит нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, переулок Балтийский 2-й, д. 6, арендуемое у Департамента городского имущества города Москвы, что подтверждается Договором аренды № 02-239/2002 от 24.05.2002, допол-

нительным соглашением от 08.09.2016 к договору № 02-00239/02 от 24.05.2002. Задолженности по аренде нет. По настоящий момент истец продолжает пользоваться арендуемым помещением, оплачивает арендные платежи.

В соответствие со ст. 3 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" у истца имеется преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества. При этом выкупаемое имущество приобретается по рыночной цене.

Истец обратился в Департамент городского имущества г. Москвы с заявлением о выкупе указанного помещения (запрос от 15.05.2017 г. № 33-5-69774/17-(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, Балтийский 2-й пер., дом 6.

На основании обращения заявителя Департаментом городского имущества подготовлен проект Договора купли-продажи объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Балтийский 2-й пер., дом 6, с кадастровым номером 77:09:0004094:6689, общей площадью 76,9 кв.м. (этаж 0 (Подвал) (далее - «Проект Договора», а равно «Договор»).

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

Согласно статье 3.1. проекта Договора определяет, что цена Объекта составляет 6910000 руб. (шесть миллионов девятьсот десять тысяч рублей ноль копеек) в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 07.07.2017 № Д-858-0403/17, выполненного ЗАО «МБЦ».

Часть 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ устанавливает, что 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. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации.

При этом, ч.2 указанной статьи определяет, что право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

На основании Отчета № 20-01/Н-17 Объекта недвижимости (нежилое помещение), расположенное по адресу: г. Москва, переулок Балтийский 2-й, д. 6, по состоянию на 15.05.2017, выполненного ООО «Поволжская экспертная компания», рыночная стоимость объекта составила 3 869 492 руб. Истец в течение тридцатидневного срока обратился к ответчику с протоколом разногласий от 31.08.2017 к Договору купли-продажи недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, переулок Балтийский 2-й, д. 6, с кадастровым номером 77:09:0004004:6689, общей площадью 76,9 кв.м. (этаж 0 (Подвал), 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).

Поскольку между сторонами возник спор о рыночной стоимости объекта недвижимого имущества на дату обращения заявителя в ДГИ г. Москвы, по ходатайству истца, судом назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «БК-Пифагор». Согласно заключению эксперта № 14-12-17/01-3 от 27.12.2017 выполненному ООО «БК-Пифагор» рыночная стоимость нежилого помещения площадью 76,9 кв.м. по адресу г. Москва, 2-й Балтийский переулок, д. 6 по состоянию на 15.05.2017 составляет 4 200 000 руб.

Ответчиком заявлено ходатайство о повторной экспертизе, мотивированное тем, что при выявлен ряд нарушений законодательства об оценочной деятельности. Представитель истца возражал против удовлетворения ходатайства о проведении повторной экспертизы.

Изучив представленное в материалы дела экспертное заключение, с учетом мнения сторон, суд на основании ст. 86 АПК РФ вызвал в судебное заседание эксперта.

В судебном заседании эксперт дал пояснения по экспертному заключению, ответил на вопросы суда и лиц, участвующих в деле.

С учетом пояснений эксперта, суд не нашел оснований считать проведенную экспертную оценку рыночной стоимости нежилого помещения не соответствующей требованиям Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакции закона № 157-ФЗ от 27.07.2006) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки ФСО-

1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-3 утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, 611 (от 25.09.2014).

Судебные расходы относятся на сторон в равных долях, поскольку судебной экспертизой установлена цена, отличная от предложений сторон. Судом установлено, что в резолютивной части решения, объявленной в порядке ст. 176 АПК РФ 28.02.18 допущена опечатка в сумме взыскиваемых с Департамента расходов; вместо 13000 руб. указано 23000 руб. Опечатка носит технический характер и исправляется при изготовлении решения в полном объеме. Основываясь на изложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171, 445, 446 АПК РФ,

РЕШИЛ

Урегулировать разногласия между сторонами, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 76,9 кв.м (подвал, помещение IV, комната 1, 5) с кадастровым номером 77:09:0004004:6689, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Балтийский пер., д. 6.

Договор считать заключенным в редакции проекта, направленного покупателю (истцу) письмом Департамента городского имущества города Москвы от 07.08.2017 № 33-5-69774/17-(0)-7, за исключением пунктов 3.1 и 3.4 договора, которые изложить в следующей редакции:

Пункт 3.1. «Цена объекта составляет 4200000 руб.

НДС в соответствии с пп.12 п.2 ст. 146 НК РФ не начисляется.»

Пункт 3.4 «Оплата по договору вносится покупателем ежеквартально. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежеквартальные платежи осуществляются покупателем до конца первого месяца текущего квартала и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 210000 руб., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга. Оплата в счет основного долга при первом платеже рассчитывается пропорционально количеству дней текущего квартала. Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует не выплаченному остатку цены объекта».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу ООО "ТАВР АВТО" 13000 руб. судебных расходов.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

Судья

Е.В. Коновалова