

**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****03 октября 2016 г.****Дело № А40-74242/16-61-646**

Резолютивная часть решения объявлена 26.09.2016г.

Решение в полном объеме изготовлено 03.10.2016г.

Судья Анциферова О.В.

При введении протокола секретарем судебного заседания Полищук А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску ООО «Туристик Сити ОС»

к ответчику Департамент городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий

при участии:

от истца – Чейкин А.А по доверенности № б/н от 11.04.2016г.

от ответчика – Бускин А.А. по доверенности № 33-Д-701/15 от 07.12.2015г.

Установил:

ООО «Туристик Сити ОС» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском заявлением к Департаменту городского имущества г. Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, о признании договора купли-продажи заключенным, 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 частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что в соответствии с договором аренды 07.02.2006 № 1-150/06 (с учетом дополнительных соглашений и соглашения о переуступке), заключенном между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) во временном владении и пользовании общества находится принадлежащее г. Москве имущество - нежилые помещения общей площадью 119,4 кв.м. (подвал, пом. I, комн. 1-8, 11-19), расположенные по адресу г.Москва, Новинский бульвар, д.18, корп.2.

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 19.08.2015 г. обратился к ответчику с заявлением о продаже арендованного помещения.

Письмом от 25.01.2016 г. № 33-5-42875/15-(3)-0 Департамент направил обществу для подписания проект договора купли-продажи. В соответствии с п. 3.1 представленного проекта договора цена выкупа помещений составляет 14 431 000 руб. на основании отчета об оценке от 07.12.2015 г. № 108-15Б/24/1, выполненного ООО «АБН-Консалт» и положительного экспертного заключения НП СРО «СВОД».

Истец подписал проект договора с учетом протокола разногласий и передал их ответчику 19.02.2016 г., указав, на наличие разногласий по размеру выкупной цены объекта.

Ответчик 29.02.2016 г. письмом исх. №33-5-42875/15-(0)-1 сообщил истцу об отсутствии оснований для оформления договора купли-продажи согласно представленному протоколу разногласий.

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.

Определением от 05.07.2016 г. судом была назначена экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости нежилых помещений, проведение которой было поручено ООО «Оценочная компания «ВЕТА».

Согласно экспертному заключению № 02-03/16/0147-1 от 19.07.2016 г. рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 119,4 кв.м. (подвал, пом. I, комн. 1-8, 11-19), расположенные по адресу г.Москва, Новинский бульвар, д.18, корп.2, по состоянию на 27.09.2013г. составляет 8 118 644,07 руб. без учета НДС (18%).

Основания для признания отчета эксперта недостоверным у суда отсутствуют. Замечания по проведенной экспертизе сторонами не представлены.

С учетом экспертизы, суд считает, что требование истца об урегулировании разногласий, путем изложения п. 3.1, п.3.4 договора в редакции истца подлежит удовлетворению, поскольку подтверждено документально.

В связи с изложенным, исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы по оплате госпошлины и за проведение экспертизы относятся на ответчика в силу ст. 106, 110 АПК РФ, поскольку требование в части урегулирования разногласий, заявлено обосновано.

Суд, руководствуясь ст.ст. 309, 310, 393, 429, 445 ГК РФ и ст.ст. 4, 49, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Туристик Сити ОС», возникшие при заключении договора купли-продажи объектов недвижимости площадью 119,4 кв.м. (подвал, пом. I, комн. 1-8, 11-19), расположенные по адресу г.Москва, Новинский бульвар, д.18, корп.2, изложив п.3.1 и п. 3.4 договора в следующей редакции:

"Цена Объекта составляет 8118644 рублей, 07 копеек (восемь миллионов сто восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре рубля семь копеек). НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется"

"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 _____ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 135310 (сто тридцать пять тысяч триста десять) рублей, 74 (семьдесят четыре) коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга."

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ИНН 7705031674 ОГРН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью фирма «Туристик Сити ОС» (ИНН 7703579722 ОГРН 1067746243586) 6 000руб. (шесть тысяч рублей) расходов по оплате государственной пошлины.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью фирма «Туристик Сити ОС» (ИНН 7703579722 ОГРН 1067746243586) с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы 40 000 руб., перечисленные платежным поручением № 23 от 09.06.2016 г.

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

Судья:

О.В.Анциферова