

**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

30 октября 2015 г.

Дело № А40-207979/14

Резолютивная часть решения объявлена 14 сентября 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено 30 октября 2015 г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Селимом Р.А. (до перерыва), секретарем судебного заседания Ересько К.В. (после окончания перерыва),

с участием: от истца – Гаврилова Е.В. – представителя, по доверенности от 12.11.2014г. № 1/14;

от ответчика – Бускина А.А. – представителя, по доверенности от 15.05.2015г. № 33-Д-182/15

от экспертного учреждения – Бондаренко О.А. – эксперта

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д.17, дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «АлФор-21» (ОГРН 1027700409285, ИНН 7717126779, 129366, г.Москва, ул. Космонавтов, 10, корп.3, 38; дата регистрации: 05.11.2001) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., 1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора

Судебное заседание по делу проводилось с перерывом 10.09.2015г. – 14.09.2015г.

Установил:

Общество с ограниченной ответственностью «АлФор-21» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1, общей площадью 167,2кв.м. (подвал, пом. II, комн. 9, 17-19), по цене 7.997.000руб., в части п.п.3.1, 3.3., 3.4, 3.5 проекта договора купли-продажи.

Протокольным определением суда от 10.09.2015г. принято заявление истца об изменении предмета исковых требований, а именно: об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилых помещений в части п.3.1 проекта договора с указанием размера стоимости выкупаемого объекта – 9.403.000руб. 68коп., п.п.3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5 в редакции согласно исковому заявлению.

Требования заявлены со ссылками на нормы Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Исковые требования, с учетом уточнения, мотивированы тем, что при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), выкупаемого в порядке, установленном ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов

РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», предложенная цена объекта, определенная на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта №738Г/1402 от 28.08.2014г., выполненного ООО «АБН-Консалт», положительного экспертного заключения от 04.09.2014г. №1586/С-14, подготовленным НП СРО «СВОД» (определенная в п. 3.1. проекта договора), по мнению истца, является завышенной.

Определением суда от 17.05.2015г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости спорных нежилых помещений, проведение которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Современные Технологии оценки и Консалтинга» - Бондаренко Ольге Александровне.

В судебном заседании истец на уточненных требованиях настаивает по доводам, изложенным в заявлении.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве.

В судебном заседании 14.09.2015 заслушаны пояснения эксперта по экспертному заключению.

Исследовав представленные в материалы дела документы, заслушав представителей сторон и эксперта по экспертному заключению, суд приходит к следующим выводам.

Между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «АлФор-21» (арендатор) заключен договор на аренду нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы, от 28.05.2003г. №3-425, согласно условиям которого, арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект общей площадью 167,2 кв.м., находящийся по адресу: Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1, для использования под офис (п.п.1.1, 1.3 договора).

Срок договора установлен с 28.05.2003г. по 27.05.2008г. (п. 2.1 договора).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 29.07.2003г. (запись рег. № 77-01/02-648/2003-195).

Между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «АлФор-21» (арендатор), на основании договора аренды №03-00425/03 от 28.05.2003г., заключен договор на аренду нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы, от 04.06.2008г. № 03-00452/08, согласно условиям которого, арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект общей площадью 167,2 кв.м., находящийся по адресу: Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1, для использования в целях бытовые услуги (п.п.1.1, 1.3 договора).

Срок договора установлен с 04.06.2008г. по 04.06.2013г. (п. 2.1 договора).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 22.07.2008г.

В силу соответствия критериям, установленным нормами Федерального закона от 24.07.2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» и Законом г. Москвы от 26.11.2008г. № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве» истец является субъектом малого предпринимательства.

В соответствии с ч.2 ст.9 Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ, 12.06.2013г. истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации права на приобретение арендуемого имущества.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества г. Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 16.07.2002 №559-ПП, Департамент является органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами

государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представляет имущественные интересы города.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (пункт 1 статья 624 ГК РФ).

Согласно статье 217 ГК РФ 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из пунктов 1, 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного 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 объектам малого и среднего предпринимательства.

21.10.2014г. ответчиком в адрес истца направлено письмо Департамента городского имущества города Москвы №33-5-23598/14-(2)-0 от 21.10.2014г. с приложением проекта Договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), в отношении спорного нежилого помещения, по цене 13.928.000руб., выкупаемого в порядке, установленном ФЗ от 22.07.2008 N159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ".

18.11.2014г. истцом подано ответчику письмо №1-11/14 с приложением подписанного договора на покупку спорного Объекта с приложением Протокола

разногласий в отношении п.3.1, п.3.3, п.3.4, п.3.5 Договора, устанавливающего цену покупаемого Объекта и размер платежей, неустойки и иное.

Истец считает завышенной цену Объекта в размере 13.928.000руб., предложенную Ответчиком в п.3.1. проекта договора, на основании Отчета об оценке рыночной стоимости Объекта №738Г/1402 от 28.08.2014г., выполненного ООО «АБН-Консалт», положительного экспертного заключения от 04.09.2014г. №1586/С-14, подготовленным НП СРО «СВОД».

Департамент городского имущества города Москвы договор купли-продажи с протоколом разногласий, представленным истцом, не подписал. Письмом №33-5-23598/14-(0)-1 от 03.12.2014г. Департамент отказал истцу в согласовании цены покупаемого объекта со ссылкой на отсутствие у ответчика права на проведение оценки спорного помещения. Ответчик ссылается на то, что стоимость выкупаемого объекта вправе устанавливать только его собственник, в связи с чем, установление стоимости спорного объекта на основании оценки, представленной истцом, полагает неправомерным, при этом конкретных доводов в обоснование необходимости изложения редакции п.п.3.3, 3.4 и 3.5 проекта договора в редакции, предлагаемой в просительной части иска, истцом в исковом заявлении не указано.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 Информационного письма от 05.11.2009 N 134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ от 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009 г. вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ).

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что уполномоченный муниципальный орган, в данном случае Департамент, был обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

Заключение настоящего Договора является обязательным как для Ответчика, который направил Истцу предложение о заключении договора купли-продажи объекта, являющегося имуществом города Москвы, так и для Истца, который в течение установленного срока воспользовался преимущественным правом арендатора объекта на покупку объекта в порядке, установленном Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008.

Статьей 65 АПК РФ предусмотрена обязанность сторон доказывать основания своих требований и возражений.

Ответчик ссылается на то, что стоимость выкупаемого объекта вправе устанавливать только его собственник, в связи с чем, установление стоимости спорного объекта на основании оценки, представленной истцом, полагает неправомерным.

Между тем, как отмечено выше, статьей 3 ФЗ N 159-ФЗ установлено, что цена арендуемого имущества, отчуждаемого из государственной или муниципальной собственности, устанавливается как рыночная стоимость и определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Положениями статьи 82 АПК РФ предусмотрено, что 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.

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.

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. При этом 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 Федеральным законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно вышеизложенному определение рыночной стоимости выкупаемых помещений подлежит определению по состоянию на момент первого подтвержденного обращения истца (13.06.2013г.) в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации преимущественного права выкупа в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ.

Для разъяснения, возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, определением от 27.05.2015г. назначена судебная оценочная экспертиза. Проведение экспертизы поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Современные Технологии оценки и Консалтинга» - Бондаренко Ольге Александровне. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На разрешение эксперта поставлен вопрос об установлении рыночной стоимости спорного объекта по состоянию на 13.06.2013г.

Согласно заключению эксперта ООО «Современные Технологии оценки и Консалтинга» стоимость имущества по состоянию на дату оценки составила 9.403.000руб. 00коп., без учета НДС.

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

Оценив, экспертное заключение наряду с иными представленным в материалы дела документами, каждой в отдельности и в их совокупности, с учетом пояснений эксперта в судебном заседании, суд находит его последовательным, непротиворечивым в исследовательской части и части выводов.

В соответствии с частью 1 статьи 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В рассмотренном случае, суд не усмотрел каких-либо сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в его выводах являющихся основанием, в порядке статьи АПК РФ, для проведения повторной экспертизы.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ).

Таким образом, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, в связи с чем, цена сделки определяется в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения выполненного ООО «Современные Технологии оценки и Консалтинга» и, учитывая положения под. 12 п. 2 ст. 146 НК РФ без учета НДС, стоимость объекта будет составлять 9.403.000руб. 00коп.

В соответствии со статьей 173 АПК РФ по спору, возникшему из заключения договора в резолютивной части решения указываются вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

В связи с чем, пункт 3.1. договора купли-продажи подлежит принятию в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 9.403.000 (девять миллионов четыреста три тысячи) рублей 00 копеек в соответствии с судебной оценочной экспертизой №075/ЗЭ/15, проведенной ООО «Современные Технологии оценки и Консалтинга».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется.».

Пункт 3.4 договора изложить в следующей редакции:

«3.4. Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем ежемесячно до 25 (двадцатьпятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.194 (двести шестьдесят одна тысяча сто девяносто четыре) рубля 45 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Однако суд не находит правовых оснований для удовлетворения исковых требований истца в части изложения условий п.п. 3.3, п.4 – п.п.3.4.1, 3.4.2. 3.4.3, 3.5 договора купли-продажи недвижимости в редакции истца.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422, пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Истец предлагает в п.3.3 договора установить, что проценты начисляются «на сумму денежных средств, по уплате которых предоставляется отсрочка». Однако суд признает данную редакцию истца неопределенной и не конкретизированной, тогда как в редакции ответчика указано: «на сумму денежных средств, составляющих цену объекта...», что и является суммой, в отношении которой и предоставляется отсрочка.

Суд определяет п.3.4 и п.3.5 в редакции Департамента, в связи со следующим.

Согласно п. 1 ст. 5 Федерального закона № 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 единовременно 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, но не должен составлять менее трех лет.

Также, суд учитывает, что Федеральным законом предоставляется покупателю только 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 (п.2 ст. 5 ФЗ №159-ФЗ).

Судебные расходы по госпошлине и оплате экспертного вознаграждения распределяются судом в порядке ч. 1 п. 1 ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.8, 12, 217, 445, 446 ГК РФ, п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009г. № 134, ст. 4 ФЗ от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и

среднего предпринимательства в РФ», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и ст.ст.4, 65, 75, 110, 167, 170, 173, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью «АлФор-21» (ОГРН 1027700409285, ИНН 7717126779, 129366, г.Москва, ул. Космонавтов, 10, корп.3, 38; дата регистрации: 05.11.2001) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., 1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.), возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 167,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1 (подвал, пом. II, комн. 9, 17-19), изложив пункты 3.1 и 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 9.403.000 (девять миллионов четыреста три тысячи) рублей 00 копеек в соответствии с судебной оценочной экспертизой №075/ЗЭ/15, проведенной ООО «Современные Технологии оценки и Консалтинга». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется.»;

«3.4. Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.194 (двести шестьдесят одна тысяча сто девяносто четыре) рубля 45 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

В удовлетворении исковых требований об урегулировании разногласий путем принятия пунктов 3.3, 3.4, 3.5 в редакции Общества с ограниченной ответственностью «АлФор-21» (ОГРН 1027700409285, ИНН 7717126779, дата регистрации 05.11.2001, 129366, г.Москва, ул. Космонавтов, 10, корп.3, 38) отказать.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., 1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «АлФор-21» (ОГРН 1027700409285, ИНН 7717126779, 129366, г.Москва, ул. Космонавтов, 10, корп.3, 38; дата регистрации: 05.11.2001) 2.000 (две тысячи) рублей судебных расходов по госпошлине и 15.000 (пятнадцать тысяч) рублей судебных издержек.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

О.П. Бунина