



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

26 января 2016 года

Дело № А40-143573/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 19 января 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 26 января 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Комаровой О. И.,

судей Мысака Н. Я., Нечаева С. В.,

при участии в заседании:

от истца – Абаева В.А. по доверенности от 23.12.2015, Фаизова Е.Л. по доверенности от 03.09.2014,

рассмотрев 19 января 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 05 июня 2015 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Яниной Е. Н.,

на постановление от 15 сентября 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Верстовой М. Е., Лаптевой О. Н., Лаврецкой Н. В.,

по иску ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики»
к Департаменту городского имущества города Москвы
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи

УСТАНОВИЛ: Общество с ограниченной ответственностью «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» (далее ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий, возникших между ООО «Монтажное Ремонтно-Строительное Управление «мин-энергетики» и Департаментом при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 249,3 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 84, к. 1 (подвал, пом. I, комн. 1-18) в части п. 3.1. и п. 3.4., путем изложения пункта 3.1. договора в следующей редакции: «Цена объекта составляет 14 612 000 (четырнадцать миллион шестьсот двенадцать тысяч) руб. в соответствии с судебной экспертизой по делу №А40-143573/14-157-1188. НДС в соответствии с п. 12 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»; пункта 3.4. договора в следующей редакции: «Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж начисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 5 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 405 888 (четыреста пять тысяч восемьсот восемьдесят восемь) руб. и процентов за предоставленную рассрочку на остаток от основного долга» (с учетом принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнений исковых требований).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.06.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015, исковые требования удовлетворены.

Суды установили, что ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» имеет преимущественное право на выкуп арендуемого им по договору № 02-00729/03 от 13.11.2003 нежилого помещения; выкупная цена указанного помещения по состоянию на 15.10.2013 (момент получения Департаментом от ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества) составляет 14 612 000 руб. (без учета НДС); в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

Департаментом подана кассационная жалоба, согласно которой ответчик просит решение и постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Заявитель жалобы указывает, что суд, удовлетворяя исковые требования и определив цену спорного нежилого помещения в 14 612 000 руб., руководствовался отчетом об оценке, подготовленным в рамках проведенной по делу судебной экспертизы, однако не учел сведения отчета об оценке, представленного Департаментом, согласно которому рыночная стоимость спорного нежилого помещения составляет 102 046 610 руб., при этом именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Представитель ответчика в судебное заседание суда кассационной инстанции не явился.

В соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о принятии кассационной жалобы к производству, о времени и месте судебного заседания опубликована на сайте <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

Частью 6 статьи 121 указанного Кодекса установлено, что лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления к производству и возбуждении производства по делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Согласно части 1 статьи 123 Кодекса лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном настоящим Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

При этом лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Ответчик извещен о судебном процессе по настоящему делу, является заявителем рассматриваемой кассационной жалобы, в связи с чем судебная коллегия считает, что ответчик извещен о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции надлежащим образом, однако в суд не явился, дело в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматривается в его отсутствие.

Истец возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая решение Арбитражного суда города Москвы и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда законными и обоснованными.

Письменный отзыв на жалобу не представлен.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Судами установлено, что ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» является: субъектом малого предпринимательства; арендатором нежилого помещения общей площадью 249,3 кв.м., (подвал, пом. I, комн. 1-18), расположенного по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 84, к. 1, на основании договора аренды № 02-00729/03 от 13.11.2003.

Срок действия договора устанавливается 21.08.2003 до сноса здания (пункт 2.1 договора).

На основании пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» истец 15.10.2013 обратился в Департамент с письменным заявлением о выкупе арендуемого нежилого помещения с рассрочкой по оплате, на которое получил ответ с проектом договора купли-продажи арендуемого имущества по цене 102 046 610 руб. в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, выполненным ООО «Группа финансового консультирования» по заказу ответчика.

Полагая, что цена спорного объекта завышена, истец обратился в оценочную организацию ООО «УниверсКонс» для определения рыночной стоимости нежилого помещения и получил отчет об оценке от 15.04.2014 № 0277, согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения составляет 13 680 000 руб.

Истец подписал договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий в отношении пункта 3.1 договора, указав цену объекта 13 680 000 руб., и пункта 3.4 договора в части порядка оплаты выкупаемого помещения.

Ответчик о результатах рассмотрения протокола разногласий к договору купли-продажи истца не уведомил.

Поскольку 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, ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент реализации истцом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества)

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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ответчик не оспаривает, что ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» соответствует требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, и имеет преимущественное право на выкуп арендуемого им 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 Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно отчету от 15.04.2014 № 0277, выполненному по заказу истца, величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 13 680 000 руб.

Согласно отчету об оценке, выполненному по заказу ответчика уполномоченной организацией ООО «Группа финансового консультирования», рыночная стоимость выкупаемого имущества составляет 102 046 610 руб. (без учета НДС).

Согласно рекомендациям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 № 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.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной цены выкупаемого имущества, определением суда от 10.03.2015 по ходатайству истца назначена оценочная экспертиза с целью установления рыночной стоимости спорного нежилого помещения общей площадью 249,3 кв.м по состоянию на 15.10.2013, проведение которой поручено эксперту ООО «Эксперт».

Согласно заключению эксперта ООО «Эксперт» рыночная стоимость спорного объекта составила 14 612 000 руб. (без учета НДС) по состоянию на 15.10.2013.

Оценив указанное экспертное заключение, суд признал его отвечающим требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, что оно является допустимым и достоверным доказательством по делу.

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, суды установили, что выкупная цена спорного недвижимого имущества составляет 14 612 000 руб. (без учета НДС).

У суда кассационной инстанции в силу полномочий, установленных статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отсутствуют основания для переоценки доказательств.

Доводы Департамента о несогласии с размером выкупной цены по существу являются несогласием с произведенной судами оценкой доказательств, что в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации не является основанием для отмены обжалуемых судебных актов.

Суды установили, что ООО «Монтажное Ремонтно-строительное управление «Мин-энергетики» вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством

ежемесячных выплат в равных долях в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ, согласно которому 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.

Судами первой и апелляционной инстанций полно и всесторонне исследованы обстоятельства дела, оценены доводы и возражения сторон и имеющиеся в деле доказательства, выводы судов, содержащиеся в обжалуемых решении и постановлении, соответствуют установленным судами фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, судами правильно применены нормы материального и процессуального права.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых в кассационном порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 05 июня 2015 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2015 года по делу № А40-143573/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу – без изменения.

Председательствующий-судья:

О. И. Комарова

Судьи:

Н. Я. Мысак

С. В. Нечаев