

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

22 июля 2016 года

Дело № А40-90788/15-40-716

Резолютивная часть решения объявлена: 25 апреля 2016 года

Полный текст решения изготовлен: 22 июля 2016 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

судьи Павлюка Ю.Б.,

при ведении протокола судебного заседания:

секретарем судебного заседания Балтаевой Р.Ш.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску закрытого акционерного общества «РОССИТА» (г. Москва, ОГРН 1027739247590, ИНН 7701108622)

к Департаменту городского имущества города Москвы (г. Москва, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 420,6 кв. м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6, стр. 1 (антресоль 1 этажа, пом. I, комн. 1-8, подвал, пом. VII, комн. 1-9; этаж 1, пом. I комн. 1-13)

при участии в судебном заседании:

от истца: Фаизов Е.Л. по доверенности от 20.04.2015;

от ответчика: не явился, извещен

**УСТАНОВИЛ:**

Закрытое акционерное общество «РОССИТА» (далее – ЗАО «РОССИТА», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - департамент) с исковым заявлением об

урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 420,6 кв. м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6, стр. 1 (антресоль 1 этажа, пом. I, комн. 1-8, подвал, пом. VII, комн. 1-9; этаж 1, пом. I комн. 1-13).

Отзыв на исковое заявление в порядке, предусмотренном статьей 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), департаментом не направлен.

В судебном заседании представитель общества поддержал заявленные требования.

Представитель департамента объяснил, что возражает против доводов, содержащихся в исковом заявлении, поскольку эти доводы несостоятельны.

Как следует из материалов дела между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель, правопродолжитель департамента) и ЗАО «РОССИТА», (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы от 10.04.2008 № 01-00461/08, согласно которому арендатору переданы в пользование нежилые помещения общей площадью 420,6 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6 стр.1, антресоль 1 этажа, пом. I, комн. 1-8, подвал пом. VII, комн. 10-9, 1 этажа, пом. I, комн. 1-13.

Согласно п.2.1. договора, срок его действия устанавливается с 01.04.2008 по 31.03.2013.

Договор аренды и дополнительное соглашение в установленном порядке зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу пункта 1 статьи 624 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

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.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества города Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 16.07.2002 № 559-ПП,

департамент являлся органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представлял имущественные интересы города.

На основании пункта 1 постановления Правительства Москвы от 08.02.2013 № 49-ПП «О реорганизации Департамента земельных ресурсов города Москвы, изменении ведомственного подчинения отдельных государственных предприятий (государственных предприятий, казенных предприятий) города Москвы и признании утративших силу отдельных положений правовых актов Правительства Москвы» Департамент имущества города Москвы реорганизован в форме присоединения к Департаменту земельных ресурсов города Москвы. На основании пункта 3 названного постановления наименование Департамента земельных ресурсов города Москвы было изменено на Департамент городского имущества города Москвы.

Письмом от 21.10.2013 общество обратилось в департамент с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, предусмотренного положениями Федерального закона 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ).

Департамент 16.09.2014 направил в адрес истца письмо № 33-5-30688/14-(6)-0 «О подписании договора купли-продажи», в соответствии с которым департамент представляет обществу государственную услугу «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы», а так же прикладывает проект договора купли-продажи нежилого помещения, цена договора составляет 67 232 000 рубля в соответствии с отчетом оценки рыночной стоимости от 30.05.2014 №738Г/337, выполненного экспертом ООО «АНБ-Консалт» и положительным экспертным заключением от 30.05.2014 № 425/С-14, подготовленным НП СРО «СВОД».

Проект договора купли-продажи арендатору направлен и подписан обществом с учетом разногласий и внесения поправок в проект договора купли-продажи и по цене 42 948 983 руб. соответствии с отчетом оценки рыночной стоимости от 26.12.2013 № 5724-12-13, выполненного экспертом ООО «Городская коллегия оценщиков».

Поскольку стороны не достигли согласия по цене выкупаемого объекта общество, обратилось арбитражный суд с требованием об урегулировании разногласий между сторонами.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей истца, ответчика, явившихся в судебное заседание, оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, имеющиеся в деле доказательства, суд пришел к следующим выводам.

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.

ЗАО «РОССИТА» является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

Задолженность по арендной плате за упомянутое имущество, неустойкам (штрафам, пеням), в соответствии с положениями Федерального закона № 159-ФЗ на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, отсутствует.

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 пункту 2 статьи 9 Федерального закона № 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 субъектам малого и среднего предпринимательства.

Письмом от 08.10.2014 истец отправил в адрес департамента подписанный проект договора купли-продажи нежилого помещения с протоколом разногласий к нему, отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 26.12.2013 № 5724-12-13, выполненного экспертом ООО «Городская коллегия оценщиков» с сопроводительным письмом от 07.10.2014 №33-5-30688/17 (7)-0 о корректировке п.3.1. проекта договора купли-продажи нежилого помещения с указанием данного пункта новой редакции п.3.1., в соответствии с которой цена нежилого помещения составляет 42 948 983 руб., а также обоснование данной редакции – значительное завышение рыночной стоимости объекта.

Департамент представил ответ в виде письма № 33-5-30688/13-(0)-1 с сообщением о несогласии с предложенным обществом условием в части изменения цены выкупного нежилого помещения.

До настоящего времени договор не подписан.

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 ГК РФ, в случаях недостижения соглашения между контрагентами в отношении редакции определенных условий договора составляется протокол разногласий, подлежащий дальнейшему согласованию.

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 статей 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ спорные условия договора определяются в соответствии с решением суда.

В направленном ответчику проекте договора, цена выкупаемых помещений истцом указана исходя из результатов оценки рыночной стоимости помещений, проведенной ООО «Городская коллегия оценщиков», рыночная стоимость объекта оценки по названному адресу составила 42 948 983 руб. (по состоянию на 21.10.2013).

Ответчик возразил против предложенной истцом цены объекта.

В связи с наличием спора по отчетам между истцом и ответчиком, истец заявил ходатайство на проведение судебной экспертизы.

Определением 03.09.2015 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр оценки собственности», экспертом назначен Вагнер Андрей Алексеевич, который был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На разрешение эксперта поставлен вопрос о рыночной стоимости упомянутого объекта недвижимости по состоянию на 21.10.2013 (дату поступления в департамент заявления общества с пакетом документов).

Согласно заключению судебной экспертизы от 16.16.2015 рыночная стоимость помещения по состоянию на 21.10.2013 составила 44 754 000 руб.

В судебном заседании представитель департамента заявил, что в рамках сравнительного подхода объекты-аналоги № 2 и № 3 несопоставимы с объектом экспертизы, так как расположены на улицах с различающимися по интенсивности транспортными и пассажирскими потоками.

Экспертом в ответ на замечание ответчика, указано, что экспертом в процессе проведения экспертизы были исследованы доступные источники информации.

Разделение в публикуемых обзорах коммерческой недвижимости улиц г. Москвы на главные и второстепенные касается выделения в категорию «главные» небольшого количества крупных транспортных артерий, определяемых как «главные торговые коридоры», например Тверская улица, Кутузовский и Ленинский проспекты, Проспект Мира, Краснопрудная улица, Садовое кольцо. Все остальные улицы в таких обзорах отнесены к второстепенным, без более подробной градации.

Какие-либо нормативные документы, устанавливающие или фиксирующие фактическую плотность транспортного или пешеходного потока на улицах г. Москвы в открытом доступе отсутствуют.

Какие-либо исследования консалтинговых и иных специализированных компаний по плотности транспортного или пешеходного потока на улицах г. Москвы, экспертом также не выявлено.

Все вышеперечисленное, а также личное мнение эксперта о сопоставимости объекта экспертизы и объектов-аналогов (в том числе №№ 2 и 3) по расположению на

улицах с сопоставимым пешеходным и транспортным потокам (данное мнение основано на личном мнении и наблюдениях эксперта при неоднократном посещении Басманного района и прилегающих к нему районов г. Москвы), свидетельствует об отсутствии необходимости введения корректировки, которой касается замечание ответчика.

Экспертом в процессе проведения экспертизы (так же, как и ранее при проведении иных аналогичных экспертиз) были исследованы доступные источники информации. В результате исследования выявлено:

Разделение в публикуемых обзорах коммерческой недвижимости улиц г. Москвы на главные и второстепенные касается выделения в категорию «главные» небольшого количества крупных транспортных артерий, определяемых как «главные торговые

В процессе проведения экспертизы в результате осмотра объекта оценки, ознакомления с материалами дела было выявлено, что объект экспертизы представляет собой нежилые помещения, расположенные в нежилом здании, и используемые на дату осмотра в магазина хозтоваров. Год постройки здания 1941 год, не является памятником архитектуры, состояние помещения рабочее, помещение расположено на антресоли 1 этажа, первом этаже и в подвале, имеет отдельный вход с улицы.

Кроме того, суд, руководствуясь положениями статьи 82 АПК РФ и разъяснениями Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», назначил проведение экспертизы при соблюдении установленного порядка.

Департамент не был лишен права заявить в соответствии с частью 3 статьи 82 АПК РФ отвод эксперту.

Назначение судебной экспертизы было произведено в целях устранения выявленных судом противоречий по представленным истцом и ответчиком отчетам об оценке рыночной цены названного объекта недвижимости.

В соответствии с абзацем третьего пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» установлено, что в силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135) отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается

документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

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

Таким образом, суд находит оценку, проведенную в рамках настоящего дела, достоверной.

Истец уточнил сумму выкупа и предложил цену объекта выше суммы, установленной в первом отчете об оценке рыночной стоимости, в связи с чем иск об обязанности департамента заключить с обществом договор купли-продажи нежилых помещений по цене 44 754 000 руб. без учета НДС на условиях, направленного ответчику проекта договора купли-продажи с условием об оплате ежемесячного платежа, состоящие из оплат в счет основного долга, составляющей не менее 1 243 166,41 руб., подлежит удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ, пунктом 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах», распределяет судебные расходы по государственной пошлине и оплате экспертизы, назначенной с согласия истца и ответчика, исходя из того, что заявленное истцом неимущественное требование удовлетворено в полном объеме, судебные издержки распределяются с учетом принятого судебного акта и подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 180, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между обществом с ограниченной ответственностью «РОССИТА» (г. Москва, ОГРН 1027739247590, ИНН 7701108622) и Департаментом городского имущества города Москвы (г. Москва, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674), возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 420,6 кв. м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6, стр. 1 (антресоль 1 этажа, пом. I, комн. 1-8, подвал,



пом. VII, комн. 1-9; этаж 1, пом. I комн. 1-13) изложив пункт 3.1 названного договора в следующей редакции:

«3.1 Цена объекта составляет 44 754 000 (сорок четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб. в соответствии с заключением эксперта от 16.12.2015, составленного на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 03.09.2015 по делу № А40-90788/15-40-716, выполненного Вагнером А.А., экспертом ООО «Центр оценки собственности».

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

Пункт 3.4 изложить в следующей редакции: «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. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 243 166 (один миллион двести сорок три тысячи сто шестьдесят шесть) руб. 41 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (г. Москва, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) в пользу общества с ограниченной ответственностью «РОССИТА» (г. Москва, ОГРН 1027739247590, ИНН 7701108622) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб., расходы по проведению экспертизы в размере 20 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Павлюк Ю.Б.