



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб-сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-45458/2016

город Москва
21 октября 2016 года

Дело № А40-90788/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 17.10.2016 года
Полный текст постановления изготовлен 21.10.2016 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Сумароковой Т.Я.,
судей Барановской Е.Н., Лящевского И.С.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимониным Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного
суда г. Москвы от 22.07.2016 по делу № А40-90788/15, Павлюком Ю.Б.,
по иску Закрытое акционерное общество «РОССИТА» (ОГРН 1027739247590)
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)
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 представителей:

от истца: Фаизов Е.Л. по доверенности от 11.10.2016

Грибова Д.А. по доверенности от 11.10.2016

от ответчика: Яшкин А.В. по доверенности от 07.12.2015

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).

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».

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.07.2016 года требования истца удовлетворены. При этом суд исходил из обоснованности требований истца.

Не согласившись с принятым решением, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме. В обоснование жалобы заявитель ссылается на нарушение или неправильное применение норм материального и процессуального права, на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

В судебном заседании представитель ответчика полностью поддержал доводы апелляционной жалобы. Истец с решением суда согласен, просил оставить его без изменения.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, изучив материалы дела, проверив в порядке ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность вынесенного по делу решения арбитражного суда первой инстанции, правильность применения арбитражным судом норм материального и процессуального права и соответствие выводов суда установленным и исследованным по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам, судебная коллегия установила следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель, правопреемник 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.Спартакoвская, 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. По истечении срока договора арендатор продолжал пользоваться недвижимым имуществом в отсутствие возражений со стороны арендодателя, в связи с чем, в силу ст. 621 Гражданского кодекса РФ договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Истец письмом от 21.10.2013 обратился к ответчику с заявлением о продаже арендованного помещения. 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. в соответствии с отчетом оценки рыночной стоимости от 26.12.2013 № 5724-12-13, выполненного экспертом ООО «Городская коллегия оценщиков».

Таким образом, между сторонами на дату обращения истца с иском в суд разногласия сторон по договору купли-продажи не урегулированы.

В соответствии с п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Поскольку ответчик в указанный срок договор не подписал, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Имущество, являющееся объектом договора аренды, является самостоятельным обособленным объектом, в отношении которого право собственности на спорный объект зарегистрировано за городом Москва.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 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» в редакции Федерального закона от 17.07.2009 г. № 149-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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» установлены способы и порядок отчуждения недвижимого имущества находящего в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Статьей 3 указанного Закона установлено преимущественное право и реализация такого права субъектами 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 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням);
- 3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;
- 4) арендуемое имущество не включено 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.

Материалами дела подтверждается, что истец, как участник гражданских правоотношений и спорные нежилые помещения, как объекты гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ критериям, а именно: истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», помещения непрерывно арендуются истцом с 01.09.1993 года; доказательства наличия задолженности истца по арендной плате отсутствуют; площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 г. № 66 «О приватизации государственного и муниципального 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.

В силу ст. 446 Гражданского кодекса 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 силу статьи 13 Федерального закона «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.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании,

только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Отчет об определении рыночной стоимости нежилых помещений должен быть произведен в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности и существующими стандартами проведения оценки (Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 утвержден Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3).

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, судом 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 16.12.2015 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.

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 под магазин хозяйственных товаров. 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.

Частью 2 статьи 87 АПК РФ предусмотрено, что в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Суд первой инстанции, рассмотрев заявленное Истцом ходатайство, не нашел оснований для его удовлетворения, поскольку эксперт дал обоснованные ответы на вопросы истца, истец не привел убедительных доводов, которые позволили считать экспертное заключение неполным и не соответствующим требованиям закона.

Оценив, данное экспертное заключение, суд первой инстанции обоснованно признал его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и пришел к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу.

Доводы Департамента о несогласии с ценой, а также с методикой расчетов, использованных экспертом, судом первой инстанции также обоснованно отклонены, поскольку доказательств, свидетельствующих о недостоверности выводов эксперта или о том, что выбранные экспертом способы и методы оценки привели к существенному занижению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, не представлено, в выводах эксперта суд противоречий не усмотрел.

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., обоснованно удовлетворен судом.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их

совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Исследовав и оценив указанные представленные в материалы дела письменные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что заключение эксперта, представленное именно в рамках проведенной судебной экспертизы, вопреки доводам апелляционной жалобы ответчика, отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, следовательно, именно указанная в нем величина может быть использована при определении цены продажи приватизируемого имущества.

При этом иная рыночная оценка спорного объекта недвижимости, содержащаяся в отчетах, составленных другими оценщиками вне рамок рассматриваемого дела, сама по себе не свидетельствует о недостоверности величины рыночной стоимости указанного объекта, определенной по результатам проведенной судебной экспертизы.

Исходя из изложенного, из совокупности представленных по делу доказательств решение суда первой инстанции соответствует обстоятельствам дела и закону, оснований для переоценки выводов суда первой инстанции апелляционный суд не находит, решение отмене не подлежит.

Руководствуясь ст.176, 265, пунктом 1 ст. 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

П О С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда города Москвы от 22.07.2016 по делу № А40-90788/15 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Т.Я. Сумарокова

Судьи:

Е.Н. Барановская

И.С. Лящевский