



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

27 октября 2015 года

Дело № А40-115009/14

Резолютивная часть постановления объявлена 26 октября 2015 года

Постановление в полном объеме изготовлено 27 октября 2015 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Денисовой Н.Д.,

судей Петровой В.В., Петровой Е.А.

при участии в заседании:

от истца: ЗАО «ВЕСТПРОМ» - Фаизов Е.Л. дов. от 2.07.2014

от ответчика: Департамент городского имущества города Москвы- Стогова А.А.

дов. от 30.12.2014 №33-Д-860/14

рассмотрев 26 октября 2015 года в судебном заседании кассационную жалобу

ответчика Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 10 июня 2015 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Прижбиловым С.В.,

и постановление от 26 августа 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Панкратовой Н.И., Левиной Т.Ю., Сумароковой Т.Я.,

по иску ЗАО «ВЕСТПРОМ»

к Департаменту городского имущества города Москвы

о понуждении заключить договор купли-продажи,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "ВЕСТПРОМ" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием об урегулировании разногласий, возникших при заключении купли продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 78, общей площадью 48,6 кв. м.

Требования истца заявлены, с учетом уточнений истца, принятых Арбитражным судом города Москвы, в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Иск заявлен на основании норм ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательств, и о внесении изменений в законодательные акты РФ", и мотивирован тем, что истец имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений. Вместе с тем, ответчик протокол разногласий к договору купли-продажи спорного объекта недвижимости не подписал, от урегулирования спора уклонился.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10 июня 2015 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 августа 2015 года, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ответчик - Департамент городского имущества города Москвы обратился с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение и постановление суда апелляционной инстанции и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска. В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм процессуального и материального права, на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным в дело доказательствам.

Заявитель кассационной жалобы считает, что только собственник может установить цену отчуждаемого объекта и заключение эксперта является ненадлежащим доказательством по делу.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы ответчика Департамента городского имущества города Москвы опубликована на официальном интернет-сайте суда: <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

В заседании суда кассационной инстанции представитель ответчика поддержала доводы кассационной жалобы, просила решение и постановление суда апелляционной инстанции отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Представитель истца против удовлетворения кассационной жалобы возражал, просил оставить принятые по делу судебные акты без изменения.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей, явившихся в судебное заседание, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены судебных актов, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, истец является арендатором нежилого помещения общей площадью 48,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 78.

Истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением от 27.11.2013 о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 78, общей площадью 48,6 кв. м.

Департамент городского имущества города Москвы 16.05.2014 направил ответчику для подписания проект договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 78, общей площадью 48,6 кв. м, по условиям которого стоимость выкупаемого нежилого помещения составила 10 141 525 рублей.

Истец акцептовал направленную в его адрес оферту на иных условиях и 10.06.2014 передал подписанный проект договора купли-продажи с протоколом разногласий ответчику, в котором п. п. 3.1 и 3.4 были изложены в иной редакции. Согласно пунктам 3.1, 3.4 в редакции истца цена объекта составляет 5 077 119 рублей.

Департамент городского имущества города Москвы протокол разногласий истца отклонил, в связи с чем, истец обратился за урегулированием возникшего спора в суд.

Установленную ответчиком цену арендуемого имущества истец считает завышенной.

Удовлетворяя исковые требования истца, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 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", которой устанавливаются следующие критерии, при соответствии с которыми в полном объеме, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: 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) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае,

предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального 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 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.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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".

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008. № 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 статье 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 информационного письма от 05.11.2009 № 134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ до 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 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 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ).

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны, направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

По ходатайству истца судом была назначена судебная оценочная экспертиза, по результатам проведения которой экспертом была определена рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 78, общей площадью 48,6 кв. м по состоянию на дату

обращения истца с заявлением о реализации права на выкуп арендуемого имущества - 27.11.2013, итоговая величина которой без учета НДС составила 5 555 500 руб.

Оценив экспертное заключение, заслушав вызванного в судебное заседание эксперта, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно сочли отчет об оценке соответствующим требованиям ст. ст. 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, основанным на материалах дела, и пришли к правильному выводу об отсутствии оснований не доверять выводам эксперта, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение обоснованно принято судами первой и апелляционной инстанций в качестве надлежащего доказательства по делу.

Учитывая изложенное, судами первой и апелляционной инстанций сделан правильный вывод о том, что истец как субъект малого предпринимательства более двух лет арендуемый спорный объект, при отсутствии задолженности по арендной плате и пени за арендуемое имущество, отвечает требованиям ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 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", при этом истцом были предприняты все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках данного Федерального закона, в связи с чем правомерно удовлетворили требования истца .

Доводы заявителя жалобы о том, что цена объекта определена в нарушение действующего законодательства, подлежат отклонению, поскольку для определения цены договора купли-продажи спорного помещения, судом была назначена судебная экспертиза по оценке рыночной стоимости имущества, проведение указанной экспертизы было поручено эксперту ООО "Актив-Оптим", и согласно выполненному заключению эксперта по настоящему делу рыночная

стоимость нежилого помещения на день обращения истца за выкупом составила 5 555 500 руб. без НДС.

Указанное доказательство обоснованно было принято судами как надлежащее и достоверное, оснований не доверять Заклучению эксперта Бухтоярова В.В., предупрежденного судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения, не имелось.

При рассмотрении дела и вынесении обжалуемых судебных актов судами были установлены все существенные для дела обстоятельства и им дана надлежащая правовая оценка. Выводы основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно. Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемых судебных актов, кассационной инстанцией не установлено.

Доводы кассационной жалобы подлежат отклонению, как основанные на неправильном толковании норм материального и процессуального права и направленные на переоценку доказательств, что не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10 июня 2015 года, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 августа 2015 года по делу № А40-115009/14 оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Д. Денисова

Судьи:

В.В.Петрова

Е.А.Петрова