



## 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](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

06 апреля 2016 года

Дело № А40-199414/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 30 марта 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 06 апреля 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Комаровой О. И.,

судей Аталиковой З. А., Мысака Н. Я.,

при участии в заседании:

от истца – Абаева Е.А. по доверенности от 02.12.2015,

от ответчика – Стоговой А.А. по доверенности от 07.12.2015 № 33-Д-710/15,

рассмотрев 30 марта 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 27 августа 2015 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Зотовой Е.А.,

на постановление от 15 декабря 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Валиевым В.Р., Трубицыным А.И., Расторгуевым Е.Б.,

по иску ООО «Афган»

к Департаменту городского имущества города Москвы  
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-  
продажи недвижимого имущества

УСТАНОВИЛ: Общество с ограниченной ответственностью «Афган» (далее ООО «Афган», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 161,5 кв.м (подвал, помещение I, комнаты 1-11, 11а, 12), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бурденко, д. 11А, стр. 2, путем внесения изменений в пункт 3.1 договора, установив цену договора в размере 14 994 000 (четырнадцать миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей без учета НДС и в пункт 3.4 договора, установив ежемесячный платеж в размере 416 500 (четырееста шестнадцать тысяч пятьсот) рублей (с учетом принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнений исковых требований).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27 августа 2015 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2015 года, исковые требования удовлетворены.

Суды установили, что ООО «Афган» имеет преимущественное право на выкуп арендуемого им по договору № 1-318/08 от 14.03.2008 нежилого помещения; выкупная цена указанного помещения по состоянию на 23.05.2014 (момент получения Департаментом от ООО «Афган» заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества) составляет 14 994 000 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, принять по делу новый судебный акт об отказе в иске.

Заявитель жалобы указывает, что суд, удовлетворяя иски и определив цену спорного нежилого помещения в 14 994 000 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 20 648 000 руб., при этом именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Считает, что судом необоснованно отклонено ходатайство Департамента о проведении по делу повторной судебной экспертизы.

Представитель ответчика в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы.

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 «Афган» является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы от 28.10.2010.

Между Департаментом (арендодатель) и ООО «Афган» (арендатор) заключен договор на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы, от 14.03.2008 № 1-318/08, предметом которого является нежилое помещение общей площадью 161,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бурденко, д. 11А, стр. 2.

Вышеуказанный договор аренды зарегистрирован в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

Названный договор аренды заключен на срок с 01.01.2008 по 31.12.2010 (пункт 2.1 договора). Дополнительным соглашением к названному договору от 28.10.2010 срок аренды продлен по 30.06.2015.

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 23.05.2014 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 20 648 000 руб. в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, выполненным ООО «АБН Консалт» по заказу ответчика.

Полагая, что цена спорного объекта завышена, истец обратился в оценочную организацию ООО «ППО КОНСАЛТ» для определения рыночной стоимости нежилого помещения и получил отчет об оценке от 22.09.2014 № 1409124, согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения составляет 13 965 000 руб.

Истец подписал договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий в отношении пункта 3.1 договора, указав цену объекта 13 965 000 руб., и пункта 3.4 договора в части порядка оплаты выкупаемого помещения.

Ответчик отклонил протокол разногласий.

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 «Афган» 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 «Афган» 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.

Как указывает истец, согласно отчету от 22.09.2014 № 1409124 об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, выполненному по его заказу, величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 13 965 000 руб.

В соответствии с отчетом об оценке, выполненным по заказу ответчика уполномоченной организацией ООО «АБН Консалт», рыночная стоимость выкупаемого имущества составляет 20 648 000 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 14.04.2015 назначена судебная экспертиза с целью установления рыночной стоимости

спорного нежилого помещения общей площадью 161,5 кв.м. по состоянию на 23.05.2014, проведение которой поручено эксперту Автономной некоммерческой организации «Экспертно-правовой центр».

Согласно заключению эксперта Автономной некоммерческой организации «Экспертно-правовой центр» рыночная стоимость спорного объекта составила 14 994 000 руб. (без учета НДС) по состоянию на 23.05.2014.

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.

Суд не установил наличия оснований для проведения повторной экспертизы по делу, о которой заявил ответчик, счел возможным рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам.

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 14 994 000 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 «Афган» 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 одновременно 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 27 августа 2015 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2015 года по делу № А40-199414/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

О. И. Комарова

Судьи:

З. А. Аталикова

Н. Я. Мысак