



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
19 ноября 2015 года

Дело № А40-195631/14

Резолютивная часть постановления объявлена 17 ноября 2015 года

Полный текст постановления изготовлен 19 ноября 2015 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Русаковой О.И.,

судей Кобылянского В.В., Кречетнева С.Н.,

при участии в заседании:

от ООО «Аленка-КП-92» – Агаев Ш.А.оглы, генеральный директор , приказ от 01.01.2015, Фаизов Е.Л., доверенность от 03.10.2014,

от Департамента городского имущества города Москвы – Кастальская Г.С., доверенность от 30.12.2014,

рассмотрев 17 ноября 2015 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 27 мая 2015 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Кофановой И.Н.,

на постановление от 26 августа 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Тихоновым А.П., Сумароковой Т.Я., Левиной Т.Ю.,

по иску ООО «Аленка-КП-92» (ИНН: 7724172825; ОГРН: 1027739384903)
к Департаменту городского имущества Москвы (ИНН: 7705031674; ОГРН:
1037739510423)

об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи
нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Аленка – КП-92» (далее – истец, общество) 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 недвижимости - нежилого помещения площадью 236,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, д. 20, к. 1, на условиях определения выкупной цены в размере 20 840 500 руб. с рассрочкой платежа.

В обоснование исковых требований общество ссылалось на предоставленное Федеральным [законом](#) 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" (далее - Федеральный закон N 159-ФЗ) субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на приобретение арендуемых помещений по цене, равной его рыночной стоимости, и на неправомерное завышение ответчиком выкупной цены спорного объекта.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.05.2015 исковые требования, с учетом их уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, удовлетворены. Суд пришел к выводу об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 236, 4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Каспийская ул., д. 20, к. 1 (этаж 1, пом. 1, комн. 1- 5, 7-10), изложив пункт 3.1 договора купли-продажи в следующей редакции: "Цена объекта составляет 20 840 500 в соответствии с

заключение эксперта от 27.04.2015 года по Арбитражному делу № , выполненным ООО «ЭКСПЕРТ» , НДС в соответствии с [подпунктом 12 пункта 2 статьи 146](#) Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется."; пункт 3.4 договора 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 5 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 578 902, 78 руб. и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга".

Постановлением от 26.08.2015 Девятого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды исходили из того, что общество соответствует всем требованиям, установленным [статьей 3](#) Федерального закона N 159-ФЗ, а основанием для обращения истца в суд явилось именно отсутствие воли обязанной стороны на заключение спорного договора.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит судебные акты отменить и, не направляя дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт, которым требования удовлетворить. Заявитель кассационной инстанции указывает на нарушение и неправильное применение судами норм права и несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам.

По мнению ответчика, с учетом наличия в материалах дела трех оценок стоимости помещений суд неправомерно удовлетворил требования истца о выкупе помещений по более низкой цене, при том, что цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством устанавливает собственник имущества.

Явившийся в судебное заседание суда кассационной инстанции представитель ответчика поддержала доводы и требования кассационной жалобы, представители истца возражали против доводов жалобы, указывая на

законность и обоснованность принятых судебных актов.

Обсудив доводы кассационной жалобы и возражения на нее, изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, 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, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения обжалуемых решения и [постановления](#) ввиду следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между Департаментом и ООО «Аленка – КП-92» заключен договор аренды N 06-00980/07 от 03.08.2007 г., по условиям которого обществу переданы нежилые помещения площадью 236,4 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, д. 20, к. 1, 1 эт., пом. I, комн. 1-5, 7-10.

ООО «Аленка – КП-92» отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 N 209-ФЗ, что не оспаривается ответчиком. ООО «Аленка – КП-92», как участник гражданских правоотношений, и спорные нежилые помещения, как объекты гражданских правоотношений, соответствуют установленным [статьей 3](#) Федерального закона N 159-ФЗ критериям.

Истец, реализуя преимущественное право на приобретение арендуемые им помещения, 22.08.2013 и повторно 15.09.2014 г. в установленные законом сроки обратился в Департамент имущества г. Москвы с заявлением о заключении договора купли-продажи спорного земельного участка на условиях льготного выкупа по цене 20 057 000 руб., предоставив соответствующий пакет документов.

Департамент направил истцу ответ с проектом договора купли-продажи от 09.09.2014 г. с указанием цены объекта в размере 30 424 000 руб.

Договор купли-продажи подписан с протоколом разногласий по цене объекта 20 057 000 руб., однако ответчик не согласовал данную цену и не подписал договор с протоколом разногласий.

Истец обратился в арбитражный суд с иском об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи вышеназванных нежилых помещений.

В силу [пункта 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 на рассмотрение суда.

Суды, удовлетворяя требования общества, исходили из следующего.

Федеральным [законом](#) N 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в [статье 3](#) названного Закона.

Согласно [статье 3](#) Федерального закона N 159-ФЗ арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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.

В соответствии со [статьей 12](#) Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным [Законом](#), признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В силу [статьи 13](#) названного Закона 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 вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

Согласно разъяснениям, приведенным в [пункте 2](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 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 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).

Поскольку в материалы дела Департаментом и обществом представлены отчеты, в которых величина рыночной стоимости выкупаемого помещения отличалась существенным образом, судом первой инстанции определениями от 22.12.2014 и от 08.04.2015 были назначены судебная экспертиза и дополнительная экспертиза по оценке рыночной стоимости спорного объекта по состоянию на 22.08.2013, результаты которых были исследованы и оценены судами по правилам [статей 71, 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно заключению эксперта ООО «ЭКСПЕРТ» от 27.04.2015 рыночная стоимость объекта составила 20 840 500 руб.

Суды пришли к выводам о том, что заключение эксперта соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по цене, определенной в названном заключении.

Ответчик замечаний к экспертному заключению не высказывал.

Признав экспертное заключение ООО «ЭКСПЕРТ» от 27.04.2015 признано судом надлежащим доказательством по настоящему делу ([статьи 64, 68, 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд правомерно обязал стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении.

В обжалуемых судебных актах судами приведены подробные мотивы, по которым суды отклонили доводы Департамента, полностью аналогичные доводам его кассационной жалобы.

Так, довод заявителя жалобы о том, что с учетом наличия в материалах дела трех оценок стоимости помещений суд неправоммерно удовлетворил требования истца о выкупе помещений по более низкой цене со ссылкой на то, что цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством устанавливает собственник имущества, обоснованно отклонены судом, как не соответствующие закону и установленным судом фактическим обстоятельствам спора, с учетом результатов экспертного заключения Автономной некоммерческой организации Коллегия Независимых Экспертов.

Заявляя те же доводы в кассационной жалобе, Департамент не учитывает полномочия суда кассационной инстанции, ограниченные нормами [части 2 статьи 287](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления обстоятельств, исследования доказательств и их оценки, и по сути, заявляет доводы, направленные исключительно на иную оценку исследованных судами доказательств, что недопустимо при проверке законности судебных актов в порядке кассационного производства.

При таких обстоятельствах судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы Департамента городского имущества города Москвы по заявленным в ней доводам.

Руководствуясь [статьями 284, 286 - 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 27 мая 2015 года Арбитражного суда города Москвы и постановление от 26 августа 2015 года Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-195631/14 оставить без изменения, а кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий-судья

О.И. Русакова

Судьи:

В.В. Кобылянский

С.Н. Кречотнев