



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

город Москва

18 ноября 2014 года

Дело № А40-150219/13

Резолютивная часть постановления объявлена 12 ноября 2014 года

Полный текст постановления изготовлен 18 ноября 2014 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кобылянского В.В.,

судей Нужнова С.Г., Петровой В.В.,

при участии в заседании:

от истца: общества с ограниченной ответственностью «Фирма «БОТ» - Фаизов Е.Л. по дов. от 16.12.2013, Чижов П.С. ген.дир. решение единственного участника от 16.05.2013 № 1/2013,

от ответчика: Департамента городского имущества города Москвы – Пексимова Ю.В. по дов. от 27.12.2013,

рассмотрев 12 ноября 2014 года в судебном заседании кассационную жалобу ответчика – Департамента городского имущества города Москвы на решение от 18 апреля 2014 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Давыдовой О.В.,

и постановление от 01 августа 2014 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Садиковой Д.Н., Солоповой А.А., Левченко Н.И., по иску общества с ограниченной ответственностью «Фирма «БОТ» к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения

УСТАНОВИЛ: общество с ограниченной ответственностью «Фирма «БОТ» (далее – истец, ООО «Фирма «БОТ») обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ответчик, Департамент) с иском, с учетом принятых судом уточнений заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 120 кв.м., расположенного по адресу: 115162, г. Москва, ул. Шухова, д. 6, к. 2 (подвал, помещение I, комнаты 1-11), по цене 6 898 000 руб. на условиях прилагаемого проекта.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 апреля 2014 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2014 года, заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ответчик обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить и направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции, указывая, что судами неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела.

В обоснование приведенных в кассационной жалобе доводов Департамент указывает на наличие в материалах дела противоречивых доказательств относительно цены объекта недвижимости – трех альтернативных оценок стоимости помещений. При этом суды удовлетворили требования истца о выкупе по более низкой цене (6 898 000 руб.) на основании отчета об оценке, подготовленном ООО «Эксперт» в рамках проведенной по настоящему делу судебной экспертизы. По мнению ответчика, суды необоснованно оставили без внимания представленное Департаментом экспертное заключение от 20.12.2013 № Э13-1209-01-126, выполненное НП по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», на

отчет № 11.13-126 об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, выполненный по заказу Департамента ООО «Центр оценки и аудита», в соответствии с которым рыночная стоимость объекта составляет 15 634 000 руб. (без учета НДС). Судами не учтено, что именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности. Экспертиза отчета, представленного Департаментом, в установленном законом порядке не проводилась и истцом не оспорена; данный отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» и истцом не оспорен.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель Департамента поддержала доводы и требования кассационной жалобы.

В отзыве на кассационную жалобу истец возражал против ее удовлетворения и просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Явившиеся в судебное заседание представители истца поддержали доводы отзыва, возражали против доводов жалобы, указывая на законность и обоснованность обжалуемых судебных актов.

Обсудив доводы кассационной жалобы, 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 усматривается из материалов дела и установлено судами, истец является субъектом малого предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы и ответчиком не оспаривается.

Между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор от 29.01.2004 № 06-00075/2004, с дополнительным соглашением от 18.06.2010, на аренду нежилого помещения общей площадью 120 кв.м. (подвал, помещение I, комнаты 1-11) по адресу: 115162, г. Москва, ул. Шухова, д. 6, к. 2, находящегося в собственности города Москвы.

Согласно акту совместного осмотра в указанных помещениях коммуникаций и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, не обнаружено.

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 18.06.2013 обратился в Департамент с письменным заявлением о приобретении арендуемого имущества.

Не получив ответа на свое обращение, истец 26.09.2013 обратился в Департамент с претензией, содержащей предложение в пятидневный срок подписать подготовленный и подписанный истцом договор купли-продажи арендуемого помещения.

Данное заявление было получено ответчиком, однако также оставлено без ответа и удовлетворения.

Неисполнение ответчиком обязательства по заключению договора купли-продажи арендуемого истцом нежилого помещения послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные истцом требования, суды, на основании исследования представленных в материалы дела доказательств, исходили из того, что истец и арендуемое им помещение соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ критериям: истец является субъектом малого предпринимательства; нежилое помещение арендуется истцом и из владения истца не выбывало; доказательства наличия задолженности истца по арендной плате отсутствуют; площадь арендуемого нежилого помещения не превышает предельного значения площади, установленного законом; истцом предприняты все необходимые

меры по реализации права на приобретение в собственность спорного помещения в соответствии с названным Федеральным законом.

Выводы судов о том, что истец отвечает требованиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и, соответственно, имеет право на выкуп арендуемого им имущества, ответчиком не оспаривается.

В силу пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В материалы дела представлен отчет от 10.09.2013 № 246-Н/13-1 об оценке спорного объекта недвижимости (встроенное нежилое помещение общей площадью 120 кв.м.), выполненный ООО «Землеустройство, городской кадастр и оценка» по заказу истца, согласно которому стоимость выкупного имущества составляет 6 149 915 руб. (без учета НДС).

В материалы дела также представлен отчет от 13.12.2013 № 11.13-126 об оценке рыночной стоимости спорного объекта нежилого фонда, выполненный ООО «Центр оценки и аудита» по заказу ответчика, согласно которому величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 15 634 000 руб. (без учета НДС).

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федера-

ции, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной цены выкупаемого имущества, по ходатайству истца определением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2014 по делу была назначена судебно-оценочная экспертиза с целью установления рыночной стоимости объекта по состоянию на 18.06.2013, проведение которой было поручено эксперту-оценщику ООО «Эксперт».

Согласно заключению эксперта ООО «Эксперт» от 21.03.2014, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения, рыночная стоимость спорного нежилого помещения общей площадью 120 кв.м. (подвал, помещение I, комнаты 1-11), расположенного по адресу: 115162, г. Москва, ул. Шухова, д. 6, к. 2, по состоянию на 18.06.2013 составляет 6 898 000 руб. (без учета НДС).

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 названного Закона, 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.

В силу пункта 1 части 3 указанно статьи при получении заявления уполномоченные органы обязаны: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления.

Как следует из материалов дела, предложение о выкупе было получено Департаментом 18.06.2013, а 26.09.2013 ответчиком получена претензия с предложением заключить договор купли-продажи.

В силу статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Оценив экспертное заключение, содержащее сведения, необходимые для разрешения спора, и отвечающее требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по правилам, предусмотренным статьями 64, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, наряду с иными доказательствами по делу, суды пришли к выводу о том, что оно является надлежащим и достоверным доказательством по делу.

Оснований для переоценки указанного вывода у суда кассационной инстанции не имеется.

О проведении по делу повторной или дополнительной экспертизы ответчиком заявлено не было.

Таким образом, выкупная цена нежилых помещений общей площадью 120 кв.м. (подвал, помещение I, комнаты 1-11), расположенных по адресу: 115162, г. Москва, ул. Шухова, д. 6, к. 2, в ходе рассмотрения спора между сторонами по этому вопросу была установлена судами в размере 6 898 000 руб. (без учета НДС) на

основании результатов проведенной по делу судебной экспертизы.

Довод заявителя о том, что судами не принято во внимание представленное Департаментом экспертное заключение от 20.12.2013 № Э13-1209-01-126, выполненное НП по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», на отчет № 11.13-126 об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, выполненный по заказу Департамента ООО «Центр оценки и аудита», в соответствии с которым рыночная стоимость объекта составляет 15 634 000 руб. (без учета НДС), несостоятелен, поскольку судами данное заключение и представленный ответчиком отчет об оценке были исследованы, им дана надлежащая оценка, однако кассационная коллегия учитывает, что заключение эксперта, положенное в основу судебных актов, было представлено именно в рамках проведенной судебной экспертизы и отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, а 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 спорного объекта, определенной по результатам проведенной судебной экспертизы.

Учитывая, что выкупная цена спорного нежилого помещения установлена судами с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведенной судебной экспертизы, то указанные в кассационной жалобе доводы о несогласии с размером выкупной цены не могут служить основанием для отмены обжалуемых ответчиком судебных актов как направленные на пересмотр фактических обстоятельств, что выходит за пределы полномочий суда кассационной инстанции.

Таким образом, кассационная коллегия приходит к выводу, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств, с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, им дана надлежащая правовая оценка. Окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

Указание судом первой инстанции в мотивировочной и резолютивной частях

решения разной стоимости объекта недвижимости (6 898 000 руб. и 6 149 915 руб., соответственно) рассматривается кассационным судом как техническая опечатка, которая может быть исправлена судом первой инстанции в порядке статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться безусловным основанием для отмены обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено.

Таким образом, основания для отмены либо изменения принятых по делу судебных актов, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, у суда кассационной инстанции отсутствуют.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 апреля 2014 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2014 года по делу № А40-150219/13 оставить без изменения, кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

В.В. Кобылянский

Судьи:

С.Г. Нужнов

В.В. Петрова