



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

07 февраля 2017 года

Дело № А40-90788/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 31 января 2017 года

Полный текст постановления изготовлен 07 февраля 2017 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Комаровой О. И.,

судей Мысака Н. Я., Нечаева С. В.,

при участии в заседании:

от истца – Грибовой Д.А. по доверенности от 10.01.2017,

от ответчика – Яшкина А.В. по доверенности от 09.01.2017 № 33-Д-22/17,

рассмотрев 31 января 2017 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 22 июля 2016 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Павлюком Ю. Б.,

на постановление от 21 октября 2016 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Сумароковой Т. Я., Барановской Е. Н., Лящевским И. С.,

по иску закрытого акционерного общества «РОССИТА» (г. Москва, ОГРН 1027739247590, ИНН 7701108622)

к Департаменту городского имущества города Москвы (г. Москва, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения),

УСТАНОВИЛ: Закрытое акционерное общество «РОССИТА» (далее ЗАО «РОССИТА», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий между ООО «РОССИТА» и Департаментом, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) общей площадью 420,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6, стр. 1 (антресоль 1 этажа, пом. I, комн. 1-8, подвал, 9, пом. VII, комн. 1-9; этаж 1, пом. I, комн. 1-13), изложив пункт 3.1 названного договора в следующей редакции:

«3.1 Цена объекта составляет 44 754 000 (сорок четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб. в соответствии с заключением эксперта от 16.12.2015, составленным на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 03.09.2015 по делу № А40-90788/15-40-716, выполненным Вагнером А.А., экспертом ООО «Центр оценки собственности». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

Пункт 3.4 изложить 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 _____ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 243 166 (один миллион двести сорок три тысячи сто шестьдесят шесть) руб. 41 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга» (с учетом принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнений исковых требований).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22 июля 2016 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 октября 2016 года, иски удовлетворены.

Суды установили, что ЗАО «РОССИТА» имеет преимущественное право на выкуп арендуемого им по договору № 1-461/08 от 10.04.2008 нежилого помещения; выкупная цена указанного помещения по состоянию на 21.10.2013 (момент получения Департаментом от ЗАО «РОССИТА» заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества) составляет 44 754 000 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, урегулировав разногласия по цене Департамента.

Заявитель жалобы указывает, что суд, удовлетворяя иски и определив цену спорного нежилого помещения в 44 754 000 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 67 232 000 руб., при этом именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

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. Представлен письменный отзыв на жалобу.

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

Между Департаментом (арендодатель) и ЗАО «РОССИТА» (арендатор) заключен договор на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы, от 10.04.2008 № 1-461/08, предметом которого является нежилое помещение общей площадью 420,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 6.

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 01.04.2008 по 31.03.2013 (пункт 2.1 договора).

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 21.10.2013 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 67 232 000 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 «Городская коллегия оценщиков» для определения рыночной стоимости нежилого помещения и получил отчет об оценке от 26.12.2013 № 5724-12-13, согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения составляет 42 948 983 руб.

Истец подписал договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий в отношении пункта 3.1 договора, указав цену объекта 42 948 983 руб., и пункта 3.4 договора в части порядка оплаты выкупаемого помещения.

Ответчик отклонил протокол разногласий к договору купли-продажи.

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, ЗАО «РОССИТА» 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 ЗАО «РОССИТА» 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.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, выполненному по заказу истца, величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 42 948 983 руб.

В соответствии с отчетом об оценке, выполненным по заказу Департамента уполномоченной организацией ООО «АБН Консалт», рыночная стоимость выкупаемого имущества составляет 67 232 000 руб.

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 03.09.2015 по ходатайству истца назначена экспертиза с целью установления рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 21.10.2013, проведение которой поручено эксперту ООО «Центр оценки собственности».

Согласно заключению эксперта ООО «Центр оценки собственности» рыночная стоимость спорного объекта составила 44 778 000 руб. (без учета НДС) по состоянию на 21.10.2013.

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.

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 44 778 000 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 ЗАО «РОССИТА» 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 22 июля 2016 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 октября 2016 года по делу № А40-90788/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

О. И. Комарова

Судьи:

Н. Я. Мысак

С. В. Нечаев