

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

**11 апреля 2016 г.**

**Дело №А40-179126/2015-6-1480**

*Резолютивная часть объявлена 06 апреля 2016 г.*

*Дата изготовления решения в полном объеме 11 апреля 2016 г.*

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Суворовой К.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску Общества с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183, юридический адрес: 111672, г. Москва, ул. Новокосинская, д. 47)

к ответчику: Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, юридический адрес: 125009, г. Москва, пер. Газетный, 1/12)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи  
в судебное заседание явились:

от истца – Степанова Н.В., дов. от 10.08.2015г.

от ответчика – Салаватова К. Х., дов. от 07.12.15г.

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, общей площадью 12,9 кв.м., (этаж 1, пом. III, комн. 22), общей площадью 11,9 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 21) расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская д. 47, путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения, в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 1 728 868 руб. 00 копеек, в том числе Объекта 1-899 290 руб. 00 коп.; Объекта 2 – 829 578 руб. 00 коп., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункта 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 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 28 814 (двадцать восемь тысяч восемьсот четырнадцать) руб. 47 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга».

и урегулировании разногласий, возникших между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, общей площадью 113,1 кв.м., (этаж 1, пом. III, комн. 1-11),

расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская д. 47, путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения, в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 7 343 336 руб. 00 копеек, НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункта 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 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 122 388 (сто двадцать две тысячи триста восемьдесят восемь) руб. 94 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга» (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 12, 209, 217, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированными следующими обстоятельствами.

Истец указывает на то, что в соответствии с нормами ФЗ от 22.07.2008 №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», имеет преимущественное право на приобретение арендуемых им помещений. При этом, при заключении договоров 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.

Учитывая указанные обстоятельства, Общество с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" обратилось в суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные исковые требования.

Ответчик в судебное заседание явился, возражает против удовлетворения иска.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, Общество с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" является арендатором нежилых помещений общей площадью 24,8 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Новокосинская, д. 47 на основании договора аренды от 26.07.2004 года № 04-00498/04 и общей площадью 113,1 кв.м, расположенного по адресу: Москва, ул. Новокосинская, д. 47 на основании договора аренды от 27.12.1995 года № 4-1099/95, заключенных с Департаментом городского имущества города Москвы.

Общество с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 N 209-ФЗ, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Помещения непрерывно арендуются Истцом на протяжении более 2-х лет до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, площадь арендуемых нежилых помещений, не превышает предельного значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 17.12.2008 N 66, задолженность по арендным платежам отсутствует.

Истец полагая, что в соответствии с нормами 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, 27.03.2015 года и 28 апреля 2015 года обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемых объектов недвижимости.

Департамент городского имущества города Москвы, рассмотрев обращения Общества с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК", 28.07.2015 года по объекту общей площадью 24,8 кв.м (далее - объект 1), и 29.07.2015 года по объекту общей площадью 113,1 кв.м (далее – объект 2) направил Истцу проекты договоров купли-продажи арендуемых помещений, стоимость выкупаемых помещений за объект 1 установлена в размере 2 187 000,00 руб. в том числе объекта площадью 12,9 кв.м – 1 137 000,00 руб., объекта площадью 11,9 кв.м – 1 050 000,00 руб. на основании отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 26.06.2015 года № 773Г/933 ООО «АБН-Консалт», за объект 2 в размере 11 464 000,00 руб. на основании отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 24.06.2014 года № 773Г/925 ООО «АБН-Консалт».

Истец, посчитав цену существенно завышенной, не соответствующей рыночным ценам за аналогичное имущество, обратился в специализированную оценочную компанию. В соответствии с подготовленным ИП Летовым О.В. заключением об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, цена объекта 1 составила 1 169 000,00 руб., цена объекта 2 составила 5 227 000,00 руб., то есть ниже суммы, указанной Департаментом.

Истец подписал предложенные истцом проекты договора купли-продажи недвижимости, но с протоколами разногласий, касающимися пунктов п. 3.1, 3.4 договора, в части указания цены выкупаемых помещений и предложением заключить договоры купли-продажи на иных условиях.

Письмом от 25 августа 2015 года Департамент городского имущества города Москвы отказал в подписании договоров купли-продажи недвижимости в редакции, предложенной Истцом, в связи с несогласием с условиями договоров в части цены выкупаемых объектов.

Таким образом, при заключении договоров между сторонами возникли разногласия в цене выкупаемого имущества.

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что: 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.

Таким образом, преимущественное право на приобретение имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие всем перечисленным критериям.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008. N 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 части 2 статьи 10 данного Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь, в том числе пунктом 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134, суд считает, что Общество с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" соответствует всем критериям, указанным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Информационного письма от 30.05.2005 N 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 имеются разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, определением Арбитражного суда города Москвы от 12 января 2016 года назначено проведение судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорных нежилых помещений. Проведение экспертизы поручено ООО «Судебные Экспертизы и Исследования», эксперту Вальгоша Ангелине Юрьевне.

На разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

1. Какова рыночная стоимость недвижимого имущества- нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 47:

- площадь 12, 9 м<sup>2</sup> (этаж 1, пом. III, комн. 22)

- площадь 11, 9 м<sup>2</sup> (этаж 1, пом. III, комн. 21) по состоянию на 27.03.2015г.?

2. Какова рыночная стоимость недвижимого имущества- нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 47:

- площадь 113, 1 м<sup>2</sup> (этаж 1, пом. III, комн. 1-11, 16) по состоянию на 28.04.2015г.?

Согласно Заключение Эксперта по делу № 16.02.2016/А40-179126/15, рыночная стоимость нежилых помещений площадью 12, 9 м<sup>2</sup> (этаж 1, пом. III, комн. 22) и площадью 11, 9 м<sup>2</sup> (этаж 1, пом. III, комн. 21), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 47 по состоянию на 27.03.2015 года составляет 1 728 868, 00 руб. без учета НДС., в том числе объекта 1 – 899 290,00 руб., объекта 2 – 829 578,00 руб.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 113,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 1 по состоянию на 27.04.2015 года составляет 7 343 336,00 руб. без учета НДС.

В судебное заседание по ходатайству Ответчика был вызван эксперт, который дал необходимые пояснения, а также ответил на вопросы.

По представленному экспертному заключению по арбитражному делу № А40-179126/2015 эксперт пояснил, что при сравнительном подходе выбранная ставка максимально приближена к объекту оценки. Корректировка выбрана в размере 1,18%.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Доводы Ответчика, что стоимость выкупаемого объекта вправе устанавливать только его собственник, в связи с чем, установление стоимости спорного объекта на основании оценки, представленной экспертом, полагает неправомерным, судом отклоняются, поскольку из статьи 3 ФЗ N 159-ФЗ следует, что цена арендуемого имущества, отчуждаемого из государственной или муниципальной собственности, устанавливается как рыночная стоимость и определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Согласно пункту 1 ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ 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 единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее пяти лет.

Частью 1 статьи 9 названного Закона предусмотрено, что в случае, если законом субъекта Российской Федерации не установлен срок рассрочки оплаты арендуемого

имущества, предусмотренный статьей 5 настоящего Федерального закона, применяется срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, равный пяти годам.

Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ Общество с ограниченной ответственностью "Гранд НЭП" вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

В соответствии со ст. 446 ГК РФ, ст. 173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Согласно ст. 173 АПК РФ, по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости урегулирования разногласий сторон, возникших при заключении договоров купли-продажи нежилых помещений общей площадью 24,8 кв. м и общей площадью 113,1 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 1, путем принятия пункта 3.1 договора в отношении объекта 1, в редакции с ценой продажи объекта нежилого фонда, с учетом результатов судебной экспертизы, проведенной в рамках настоящего дела, за вычетом НДС, то есть с ценой продажи нежилых помещений площадью 12, 9 м2 (этаж 1, пом. III, комн. 22) – 899 290,00 руб., нежилых помещений площадью 11, 9 м2 – 829 578,00 руб., в отношении объекта 2 с ценой продажи 7 343 336,00 руб., а также с учетом изменений в части предоставления рассрочки на оплату стоимости нежилых помещений.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ и п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 г. N 117 (в ред. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 г. N 139) судебные расходы, понесенные истцом по уплате госпошлины и на оплату расходов за проведение судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества возлагаются судом на ответчика.

На основании ст.ст. 8, 12, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.08 г. № 159-ФЗ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 170, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия, возникшие между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, общей площадью 12,9 кв.м., (этаж 1, пом. III, комн. 22), общей площадью 11,9 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 21) расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокозинская д. 47, путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения, в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 1 728 868 (один миллион семьсот двадцать восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь ) руб. 00 копеек, в том числе Объекта 1- 899 290 (восемьсот девяносто девять тысяч) руб. 00 коп.,; Объекта 2 – 829 578 ( восемьсот двадцать девять тысяч пятьсот семьдесят восемь ) руб. 00 коп., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункта 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 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 28 814 (двадцать восемь тысяч восемьсот четырнадцать) руб. 47 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга».

Урегулировать разногласия, возникшие между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) при заключении договора купли-продажи нежилых помещений, общей площадью 113,1 кв.м., (этаж 1, пом. III, комн. 1-11), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская д. 47, путем принятия п. 3.1. договора купли-продажи нежилого помещения, в следующей редакции:

«Цена объекта составляет 7 343 336 (семь миллионов триста сорок три тысячи триста тридцать шесть ) руб. 00 копеек, НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»

Пункта 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 10 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 122 388 (сто двадцать две тысячи триста восемьдесят восемь) руб. 94 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) расходы по оплате экспертизы в размере 30 000 ( тридцать тысяч) руб. 00 коп., а также расходы по госпошлине в размере 12000 ( двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "Орбита-Сервис НК" (ОГРН 1037739457183) с депозита Арбитражного суда города Москвы денежные средства в размере 75000 ( семьдесят пять тысяч) руб. 00 коп., перечисленные по платежному поручению № 1 от 12.01.2016г.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

**Судья**

**Н. Н. Селиверстова**