1486_10534571

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

10 июля 2015 г. **Дело №А40-130941/2014**

Резолютивная часть объявлена 30 июня 2015 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 10 июля 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Газаевой И.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску Общества с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" (ОГРН 1027700061432, юридический адрес: 129090, г Москва, ул Троицкая, 15 / стр 1) к ответчику: Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, юридический адрес: 115054, г Москва, ул. Бахрушина, 20) третье лицо: ООО «Центр оценки и аудита» об урегулировании разногласий

в судебное заседание явились:

от истца – Полушин В.М., дов. от 01.04.2015г.

от ответчика – не явился, извещен

от третьего лица – не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 15, стр. 1 общей площадью 434,6 кв.м. (подвал, помещение I ком. 1, этаж 1, помещение I, ком. 1-7, помещение II ком. 1-11, этаж 2 помещение I комн. 1-11, помещение II, комн. 1-11), путем принятия пунктов 3.1, 3.4, 5.1, строку раздела 9 договора в следующей редакции:

«п. 3.1. «цена объекта составляет 29 853 389 (двадцать девять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи триста восемьдесят девять) руб. 83 копеек, без учета НДС в соответствии с Заключением эксперта Центра независимых судебных экспертиз Российского экологического фонда «ТЕХЭКО» № 6670/Ц от 06.04.2015г.»;

«п. 3.4. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 829 260 (восемьсот двадцать девять тысяч двести шестьдесят) руб. 83 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга»;

«п. 5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п.3.4 договора Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы (п.3.1 договора) за каждый день просрочки»;

«строка раздела 9. Покупатель ….. КПП 770201001» (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 8, 10, 12, 157, 190, 421, 426, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированны 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 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.

Учитывая указанные обстоятельства, Общество с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" обратилось в суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные исковые требования.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства. Дело слушается в соответствии со ст. ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие ответчика и третьего лица по представленным в материалы дела доказательствам.

Заслушав представителя истца, 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 "Издательский Дом "Жизнь" является арендатором нежилого помещения общей площадью 434,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 15, стр. 1 на основании договора аренды от 01.10.2003 года № 0-526/03 (в редакции дополнительных соглашений к Договору от 04.05.2009 года, от 12.07.2010 года), заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы. Договор аренды и дополнительные соглашения к Договору зарегистрированы в установленном законом порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" 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 от 03.07.2014 года № 7701-396814.

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 арендуемого помещения, 10.10.2013 года обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемых помещений.

Департамент городского имущества города Москвы, рассмотрев обращение ООО "Издательский Дом "Жизнь", 27.02.2014 года направил Истцу проект договора купли-продажи арендуемых помещений, стоимость выкупаемых помещений

установлена в размере 60 462 000,00 руб. на основании отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 12.12.2013 года № 11.13-50 ООО «Центр оценки и аудита».

Истец, посчитав цену существенно завышенной, не соответствующей рыночным ценам за аналогичное имущество, обратился в специализированную оценочную компанию ООО «Спецфинконсалтинг». В соответствии с подготовленным ООО «Спецфинконсалтинг» заключением об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, цена объекта составила 35 400 000,00 руб. то есть ниже суммы, указанной Департаментом.

Истец подписал предложенный истцом проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), но с протоколом разногласий, касающимся пунктов п. 3.1, 3.4, 5.1, строки раздела 9 договора, в части указания цены выкупаемого помещения, порядка оплата неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, реквизитов Истца.

Письмом от 31 марта 2014 года Истец направил Ответчику подписанный договор купли-продажи помещений с протоколом разногласий и предложением заключить договор купли-продажи на иных условиях.

Письмом от 30 мая 2014 года № 33-5-29296/13-(0)-1 Департамент городского имущества города Москвы отказал в подписании договора купли-продажи недвижимости в редакции, предложенной Истцом, в связи с несогласием с условиями договора в части цены выкупаемого объекта.

Таким образом, при заключении договора 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 "Издательский Дом "Жизнь" 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 04.03.2015 года назначено проведение экспертизы с целью установления рыночной стоимости спорных нежилых помещений. Проведение экспертизы поручено Центр независимых судебных экспертиз Российского экологического фонда «ТЕХЭКО».

Перед экспертом поставлен вопрос:

Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 434,56 кв.м., (подвал, пом. I, комн. 1, этаж 1, пом. I, комн. 1-7, пом. II, ком. 1-11, этаж 2, пом. I, комн. 1-11, пом. II, ком. 1-11), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д.15, стр. 1, по состоянию на 10.10.2013г.?

Согласно Заключению Эксперта № 6670 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 434,56 кв.м по адресу: . Москва, ул. Троицкая, д.15, стр.

1, стоимость объекта на дату экспертной оценки 10.10.2013 года общей площадью 434,56 кв.м составила 29 853 389 руб. 83 коп. без учета НДС.

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, изложенные в отзыве на иск о том, что экспертное заключение не соответствует требованиям относимости и допустимости доказательств по смыслу ст. 67, 68 АПК РФ, так как составлено с нарушением федеральных стандартов оценки судом отклоняются.

В соответствии с п. 20 ФСО-1, оценщик (эксперт) обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Таким образом, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик (эксперт) вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано, или возможно для оценки конкретных объектов, имеющихся данных и сформированного назначения оценки (предполагаемого использования результатов оценки).

В заключении эксперта в рамках сравнительного подхода реализуется метод сравнительного анализа продаж. Данный метод отличается наибольшей достоверностью получаемых результатов, так как основывается на ценах сделок (предложений) аналогичных объектов.

Также Ответчик указывает, что эксперт в качестве объектов-аналогов использует отдельно стоящие нежилые здания, что приводит к некорректным расчетам, в связи с тем, что в стоимость отдельно стоящих зданий включается стоимость земельных участков.

Вместе с тем, как следует из представленного отчета, при расчете стоимости объекта экспертом учтена корректировка «здание/помещение».

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

По представленному экспертному заключению № 6670 эксперт пояснил, что доходный подход не применялся, поскольку не найдено аналогов, объект был осмотрен экспертом.

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.

Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ Общество с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" 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. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу.

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 договора купли-продажи нежилых помещений общей площадью 434,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 15, стр. 1, путем принятия пункта 3.1 договора, 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 в размере 29 853 389 руб. 83 коп., а также с учетом изменений в части предоставления рассрочки на оплату стоимости нежилых помещений, реквизитов Покупателя, условий оплаты неустойки за ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

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 "Издательский Дом "Жизнь" при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 434,6 кв. м. (подвал, помещение I ком. 1, этаж 1, помещение I, ком. 1-7, помещение II ком. 1-11, этаж 2 помещение I комн. 1-11, помещение II, комн. 1-11), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Троицкая , д. 15, стр. 1,

изложив первое предложение п.3.1 договора в следующей редакции:

«цена объекта составляет 29 853 389 (двадцать девять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи триста восемьдесят девять) руб. 83 копеек, без учета НДС в соответствии с Заключением эксперта Центра независимых судебных экспертиз Российского экологического фонда «ТЕХЭКО» № 6670/Ц от 06.04.2015г.»;

изложив четвертое предложение пункта 3.4 договора в следующей редакции:

«Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 829 260 (восемьсот двадцать девять тысяч двести шестьдесят) руб. 83 коп., и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга»;

изложив пункт 5.1 договора в следующей редакции:

«За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п.3.4 договора Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы (п.3.1 договора) за каждый день просрочки»;

изложив строку раздела 9 договора в следующей редакции:

«Покупатель ….. КПП 770201001».

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОРГН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" (ОГРН 1027700061432) расходы за проведение экспертизы в размере 17 000 (семнадцать тысяч) руб. 00 коп., а расходы по оплате госпошлины в размере 4000 (четыре тысячи) руб. 00 коп.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "Издательский Дом "Жизнь" (ОГРН 1027700061432) с депозита Арбитражного суда города Москвы

излишне перечисленные денежные средства за проведение экспертизы в размере 2 000 (две тысячи) руб. 00 коп., перечисленные по чек-ордеру от 25.02.2015г.

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

Судья **Н. Н. Селиверстова**