

**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

24 августа 2018 года

Дело № А40-99359/17-6-922

Резолютивная часть решения объявлена 04 июля 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 24 августа 2018 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Баркаловой Л.В.,

В заседании приняли участие:

от истца – Хеллинский О.А. – генеральный директор; Егоркин С.В. – представитель, по доверенности от 26.07.2017г.

от ответчика – Бускин А.А. – сотрудник, по доверенности от 25.12.2017г. №33-Д-1221/17; рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 5072 дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "Коммерческая фирма КМВП" (ОГРН 1027700046857, ИНН 7705007248; 113054, г.Москва, ул.Дубининская, д.25, офис 2а; дата регистрации: 24.12.1991г.) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., д.1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Коммерческая фирма КМВП" обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы и ЗАО «МБЦ» о признании решения Департамента от 02.05.2017г. №33-1-18086/17-(0)-4 об отказе в предоставлении госуслуги по заключению договора купли-продажи нежилого помещения незаконным; признании недостоверным отчета оценочной компании ЗАО «МБЦ» от 03.03.2017г. №ГК/85817-95 о рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 78,5 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, Хамовнический вал, д.28, и об определении достоверной величины рыночной стоимости нежилого помещения, обязательной для Департамента при совершении сделки – договора купли-продажи недвижимого имущества, об обязанности в течение 10 календарных дней направить истцу подписаны со своей стороны договор купли-продажи нежилого помещения, а также о солидарном взыскании судебных издержек в размере 75.000руб.

Определением от 18.10.2017г. судом принято заявление истца об "уточнении" исковых требований, согласно которому истец просит урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 78,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д.28 (цоколь, пом. XIV, ком.1-5, 5а, 6-11), в части определения выкупной стоимости имущества указанной в пункте 3.1 договора, путем принятия п.3.1 договора в следующей редакции: цена объекта составляет разницу между рыночной стоимостью недвижимого имущества и стоимостью неотделимых улучшений, взыскать судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 75.000руб.; принят частичный отказ от исковых требований в части требований к ответчику Департаменту городского

имущества города Москвы, а именно о признании решения от 02.05.2017г. Департамента городского имущества города Москвы №33-1-18086/17-(0)-4 об отказе в предоставлении государственной услуги по заключению договора купли-продажи нежилого помещения незаконным; об определении стоимости объекта оценки, об обязанности заключения договора купли-продажи нежилого помещения. Производство по делу в этой части исковых требований прекращено. Также, принят отказ от исковых требований в части требований к ответчику Закрытому акционерному обществу "Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка" о признании недостоверным отчета оценочной компанией ЗАО "МБЦ" (заключение №ГК/85817-95 от 03.03.2017г.) о рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 78,5кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д.28

Производство по делу в части требований к ответчику ЗАО "МБЦ" прекращено.

Определением от 13 декабря 2017 года по указанному делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено судом эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Центр экономического анализа и экспертизы» Газибуттаеву А.М.

15.02.2018г. в суд поступило экспертное заключение от 15.02.2018г.

Определением суда от 21.05.2018г. в порядке ст.18 АПК РФ произведена замена судьи Селиверстовой Н.Н. на судью Бунину О.П.

23.05.2018г. в порядке ч.3 ст.86 АПК РФ в судебном заседании были заслушаны пояснения эксперта.

Протокольным определением суда от 04.07.2018г. в удовлетворении ходатайства истца о назначении повторной судебной экспертизы отказано.

Требования об урегулировании разногласий по заключению договора купли-продажи, заявлены со ссылками на нормы Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и мотивированы тем, что при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), выкупаемого в порядке, установленном ФЗ от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», предложенная цена объекта, по мнению истца, является завышенной, кроме того, стоимость неотделимых улучшений подлежит также включения в стоимость выкупаемого объекта.

В судебном заседании истец на исковых требованиях настаивал по доводам, изложенным в иске, с учетом принятых судом уточнений исковых требований.

Ответчик заявленные требования не признал по доводам письменного отзыва по делу.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, в том числе заключение по результатам судебной экспертизы с учетом пояснений эксперта, суд пришел к следующим выводам.

В ходе судебного разбирательства установлено, что с 1998г. истец является арендатором нежилого помещения находящегося в собственности города Москвы, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д.28, общей площадью 78,5кв.м. (цоколь, пом.ХIV, комн.1-5, 5а, 6-11) на основании договора аренды от 23.09.1998г. №01-00792/98 и далее, на основании договора аренды №1-481/08 от 15.04.2008 г.

Истец 03.02.2017г. обратился к ответчику с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Москва, Хамовнический Вал, д.28, общей площадью 78,5кв.м. (цоколь,

пом.ХІV, комн.1-5, 5а, 6-11), арендуемого по договору аренды.

27.03.2017г. ответчик предложил истцу заключить в установленный действующим законодательством срок договор купли-продажи арендуемого нежилого помещения, общей площадью 78,5 кв.м., расположенную по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д. 28, с учетом отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества выполненного оценочной компанией ЗАО «МБЦ», проверен МСНО-НП «ОПЭО» (экспертное заключение от 03.03.2017 №ГК/85817-95) на основании государственного контракта, заключенного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области госзакупок, согласно которому цена выкупаемого объекта составила 10 392 000 руб.

Не согласившись с выкупной ценой объекта, истец 24.04.2017г. №141 обратился к ответчику с предложением о снижении цены выкупа с учетом того, что за период аренды нежилого помещения, общей площадью 78,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д. 28 с 1998 года истцом, были произведены целый ряд неотделимых улучшений, которые также были учтены при оценке рыночной стоимости объекта, однако, на которые потрачены из личных средств истца в общей сложности в размере примерно 3 000 000 руб. по текущим ценам, на основании чего истец и просил рассмотреть возможность снижения цены выкупа указанной в проекте договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения).

Ответчик, рассмотрев предложение истца по согласованию цены выкупа нежилого помещения, решением от 02.05.2017 №33-1-18086/17-(0)-4 отказал в предоставлении государственной услуги по заключению договора купли-продажи нежилого помещения расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал, д. 28.

Поскольку при заключении договора купли-продажи спорного объекта недвижимого имущества сторонам не удалось урегулировать условие о стоимости имущества, истец обратился в суд с настоящим требованием.

Таким образом, при заключении договора между сторонами возникли разногласия по цене выкупаемого имущества.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статей 125, 215 ГК РФ, Положения «О Департаменте имущества г. Москвы», утвержденного Правительством Москвы от 16.07.2002 №559-ПП, Департамент является органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственностью города Москвы, представляет имущественные интересы города.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (пункт 1 статья 624 ГК РФ).

Согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из пунктов 1, 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 №134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного 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 объектам малого и среднего предпринимательства.

Истцом заявлен иск об урегулировании разногласий с Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи арендуемого истцом имущества в части условий указанных в уточненном заявлении относительно п.3.1, и включение стоимости произведенных неотделимых улучшений.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 Информационного письма от 05.11.2009 N134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009г. 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 (часть 2 статьи 9 ФЗ от 22.07.2008 N159-ФЗ).

Согласно подп.2 пункта 9 статьи 4 Закона №159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок.

Данная норма применяется если субъект предпринимательской деятельности, получив проект договора, в течение установленного времени не подписывает его, то есть, бездействует.

Однако, если субъект предпринимательства, направил оференту подписанный договор с протоколом разногласий, он, тем самым, ясно и четко выразил свою волю на

заключение договора, но на иных условиях, изложив ее в письменном виде в протоколе разногласий, являющимся неотъемлемой частью договора купли-продажи.

Предприниматель при направлении в Департамент проект договора купли-продажи с протоколом разногласий к проекту договора купли-продажи сопроводительным письмом ясно и четко выразил свое согласие и желание в заключении договора купли-продажи, и не согласилось лишь с выкупной ценой недвижимого имущества.

Положениями статьи 445 Гражданского кодекса определены условия, последовательность и сроки совершения действий заинтересованных лиц при заключении договоров, обязательных хотя бы для одной из сторон; установленные в этих нормах сроки не являются пресекательными.

В данном случае процесс согласования условий договора купли-продажи нежилых помещений осуществлялся сторонами и после обращения истца с иском по настоящему делу в период нахождения дела в производстве арбитражного суда.

В соответствии со статьей 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик обязан представить возражения относительно каждого довода, касающегося существа заявленных требований.

Следовательно, обязанная к заключению договора сторона не лишена возможности представить суду разногласия по конкретным условиям договора, предложенным ей в проекте, и суд должен их рассмотреть.

При этом реализация права стороны, управомоченной требовать заключения договора в судебном порядке, не может зависеть от формы уклонения обязанной стороны от его заключения на предложенных условиях (отказ от подписания договора, подписание его в суде с протоколом разногласий, утрата протокола разногласий при пересылке, или подписание неуполномоченным лицом и т.п.).

Согласно статье 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору, возникшему при заключении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении к заключению договора указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Разрешение судом спора о понуждении к заключению договора и при уклонении от заключения договора, и при возникновении разногласий по конкретным его условиям сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Предметом рассматриваемого иска является урегулирование разногласий между сторонами, возникших на стадии заключения договора купли-продажи нежилого помещения, при этом, решение о его заключении принято на основании соответствующего распоряжения уполномоченного на распоряжение государственным имуществом города органа исполнительной власти, не отмененного и не признанного недействительным в установленном законом порядке.

В отношении цены объекта истец считает цену завышенной, заявленной без учета стоимости произведенных улучшений.

Возражая против обоснованности данной оценки, ответчик ссылается на отчет об оценке от 27.02.2017 №Д-858-0137/17 рыночной стоимости нежилого помещения площадью 78,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 28, в размере 10 392 000руб. Ответчик указывает, что указанный отчет выполнен оценочной компанией ЗАО «МБЦ», проверен МСНО-НИ «ОПЭО» (экспертное заключение от 03.03.2017 № ГК/858/17-95), на основании государственного контракта.

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 пункту 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 судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу, оценка которого 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 АПК РФ).

Статьей 65 АПК РФ предусмотрена обязанность сторон доказывать основания своих требований и возражений.

Положениями ст.82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, определением суда от 13.12.2017г. по делу назначена судебно-оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» Газибуттаеву А.М.

На разрешение эксперта были поставлен вопрос: Какова стоимость неотделимых улучшений, произведенных ООО «Коммерческая фирма КМВП» на объекте, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовнический Вал., д. 28 (цоколь, пом. XIV, ком. 1-5, 5а, 6-11) по состоянию на 03.02.2017 год?

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения.

По результатам проведения судебной экспертизы в суд представлено экспертное заключение.

Согласно выводам эксперта, изложенном в экспертном заключении от 15.02.2018г., стоимость неотделимых улучшений, произведенных ООО «Коммерческая фирма КМВП» на объекте, расположенного по адресу: Москва. Хамовнический Вал, д.28 (цоколь, пом. XIV, ком. 1, 5, 5а, 6-11) по состоянию на 03.02.2017 составляет 0 (ноль) рублей 00 копеек.

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 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

В судебном заседании 23.05.2018г. порядке ч.3 ст.86 АПК РФ были заслушаны пояснения эксперта Газибуттаеву А.М., поддержавший свое заключение, допрос эксперта отражен на аудиозаписи протокола судебного заседания от 23.05.2018г.

Истцом подано ходатайство о назначении повторной экспертизы, в порядке ст. 87 АПК РФ.

Ответчик возражал против назначения повторной судебной экспертизы.

Суд считает, что с учетом пояснений эксперта, экспертное заключение является полным, мотивированным и не содержит противоречий, экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы,

экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, сомнений в этой части экспертного заключения у суда не возникло, оснований к назначению повторной экспертизы в порядке ст.87 АПК РФ по ходатайству истца у суда отсутствовали.

Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае. Если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей (п.6 ст.5 Закона об особенностях отчуждения недвижимого имущества).

Истец просит зачесть в счет оплаты стоимость неотделимых улучшений 3.000.000руб.

При выкупе арендованных нежилых помещений арендаторы в соответствии с ч. 6 ст.5 Федерального закона от 22.07.2008г. №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» имеют право зачесть стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя. При этом давность сделанных улучшений не оговаривается.

Таким образом, общество должно доказать наличие улучшения арендатором арендованного имущества, выполнение им этих улучшений с согласия арендодателя, неотделимость произведенных улучшений без вреда для арендованного имущества; действительную рыночную стоимость произведенных улучшений; выполнение улучшений арендованного имущества за счет собственных средств арендатором.

Вместе с тем, в ходе произведенной судебной экспертизы, стоимость неотделимых улучшений была установлена нулевой.

При этом, в исследовательской части экспертизы эксперт пришел к следующим выводам: в результате проведенного экспертного анализа полученных документов эксперт пришел к выводу о том, что в спорном помещении был проведен комплекс работ не относящихся к восстановительному или текущему ремонту, а было проведено изменение конфигурации нежилого помещения путем перепланировки помещения – был произведен демонтаж нескольких несущих перегородок и устройство новых, в том числе с дверными проемами, переустройство и перенос санузла, установка дополнительной раковины и электроплиты в комнате отдыха, замена радиаторов отопления без изменения системы теплоснабжения дома; проведены работы, предусматривающие устройство входа на месте окна и закрытие дверного проема во внутренней стене; замена окон на стеклопакеты и замена алюминиевого электропровода на медный в двойной изоляции. При этом, изменение конфигурации нежилого помещения путем перепланировки помещения привело к уменьшению площади по внутреннему обмеру, уменьшению основной площади (арендопригодная) и увеличению вспомогательной; уменьшению площади кабинетов и, соответственно, площади рабочих мест, что влечет уменьшение общей и арендопригодной площади и уменьшение дохода собственника от сдачи помещений в аренду и от продажи помещения. Такое изменение конфигурации помещений учитывает только интересы конкретного арендатора.

Согласно пункту 1 Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 N 336-ПП, государственная жилищная инспекция города Москвы (далее также - Инспекция) является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим следующие функции и полномочия, являющиеся установленной сферой деятельности Инспекции, в том числе по предоставлению государственных

услуг по согласованию переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

На основании и во исполнение федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава города Москвы, законов города Москвы, иных правовых актов города Москвы Инспекция принимает решения о согласии на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в многоквартирном доме от имени собственника в лице города Москвы (пункт 4.2.11 Положения).

В свою очередь на основании пункта 1 Положения Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП, Департамент городского имущества города Москвы является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим в том числе функции выполнения полномочий собственника в отношении имущества города Москвы.

Таким образом, учитывая, что объектом аренды является нежилое помещение и то, что договора аренды с городом Москвой заключен в лице ее уполномоченного отраслевого органа, суд приходит к выводу о том, что согласие на осуществление неотделимых улучшений должно было быть получено арендатором в Департаменте городского имущества города Москвы.

Доказательств согласования с собственником помещений изменений арендуемого помещения, приведшего к уменьшению основной (арендопригодной) площади и увеличению вспомогательной; уменьшению площади кабинетов и, соответственно, площади рабочих мест, суду истцом не представлено.

Между сторонами отсутствует спор о праве общества на приватизацию арендованного им недвижимого имущества в порядке Закона N159-ФЗ, спорным является выкупная цена объекта в отношении которой истец настаивает на вычитании из данной суммы сумму неотделимых улучшений.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (статья 3 Закона N135-ФЗ).

В соответствии со статьей 12 Закона N135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным 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.

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, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 информационного письма N 92, 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 Закону N135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. 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 АПК РФ).

Цена договора должна соответствовать рыночной цене (которая определяется соотношением спроса и предложения на указанный товар с учетом его ликвидности) на момент реализации товара, с учетом его фактического состояния, степени износа, что и определено судебной экспертизой.

Между тем, ходатайство об установлении рыночной стоимости спорных помещений истцом не заявлялось.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности отчета, выполненного ООО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка», несоответствия его требованиям законодательства об оценочной деятельности заявителем не представлено.

Соответствие Отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей на дату составления отчета редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Подтверждение соответствия указанной в Отчете об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества стоимости - рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, в рамках вида проводимой экспертизы.

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. Руководствуясь нормами пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 4 Закона №159-ФЗ, суд полагает, что стороны обязаны заключить договор купли-продажи имущества по цене, определенной в процессе разрешения спора, а именно на основании отчета от 27.02.2017 №Д-858-0137/17 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения площадью 78,5кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 28, в размере 10 392 000 руб.

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 одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ общество 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. В силу положений п.2 ст. 5 Закона от 22.07.2008г. N159-ФЗ право выбора порядка оплаты приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно пункту 1 ст.5 Федерального закона N159-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 одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях.

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. 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.

Принимая во внимание, что заключение эксперта, полученное в рамках проведения повторной экспертизы, соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по окончательной цене, установленной на основании отчета от 27.02.2017 №Д-858-0137/17 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения площадью 78,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 28, в размере 10 392 000 руб.

Учитывая изложенное суд считает, что предложенная истцом редакция по спорным положениям договора купли-продажи соответствует требованиям закона, предъявляемым к такому виду сделки.

При изложенных обстоятельствах, с учётом ст. 446 ГК РФ, ст. 173 АПК РФ, суд урегулирует разногласия сторон, устанавливая п.3.1, в следующей редакции:

«3.1 Цена Объектов составляет, 10.392.000 (десять миллионов триста девяносто две тысячи) руб., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется».

При таких обстоятельствах, иск подлежит удовлетворению частично.

В силу п. 2 ст. 86 АПК РФ, средства на оплату судебной экспертизы вносятся стороной, которая заявила ходатайство о проведении экспертизы.

Таким образом, судебные расходы по оплате экспертизы и расходы по оплате госпошлины распределяются судом с учетом ст. 86 АПК РФ и в порядке ст. 110 АПК РФ.

Истцом платежным поручением №42 от 01.09.2017г. на депозитный счет суда внесены денежные средства для выплаты экспертного вознаграждения в размере 60.000руб.

Определением суда от 13.12.2017г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза. Проведение судебной экспертизы поручено эксперту ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» эксперту Газибутгаеву Александру Мирзамагомедовичу.

В материалы дела поступило заключение эксперта и счет от 15.02.2018г. на оплату экспертного вознаграждения в размере 45.000руб.

В связи с чем, с учетом ст. 86,110 АПК РФ, перечисленная истцом сумма в счет оплаты экспертизы 45.000руб. подлежит перечислению экспертному учреждению с депозитного счета Арбитражного суда, оставшаяся сумма 15.000руб. подлежит возврату истцу.

Судебные издержки и расходы на оплату госпошлины распределяется судом в порядке ч.1 п.1 ст.110 АПК РФ, с учетом итогов рассмотрения дела и принятия по результатам рассмотрения цены объекта недвижимости, изначально определённой ответчиком, в связи с чем, расходы по оплате экспертизы и госпошлины относятся судом на истца в полном объеме.

В этой связи, суд также не усматривает оснований для взыскания и судебных издержек в сумме 75.000руб., связанных с оплатой услуг представителя.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.8, 12, 217, 445, 446 ГК РФ, п.10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009г. №134, ст.4 ФЗ от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», и ст.ст.4, 41, 49, 65, 75, 101-103, 106, 110, 112, 167-170, 173, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования Общества с ограниченной ответственностью "Коммерческая фирма КМВП" (ОГРН 1027700046857, ИНН 7705007248; 113054, г.Москва, ул.Дубининская, д.25, офис 2а; дата регистрации: 24.12.1991г.) удовлетворить частично:

Урегулировать разногласия, возникшие между Обществом с ограниченной ответственностью "Коммерческая фирма КМВП" (ОГРН 1027700046857, ИНН 7705007248; 113054, г.Москва, ул.Дубининская, д.25, офис 2а; дата регистрации: 24.12.1991г.) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., д.1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 78,5кв.м., расположенного по адресу: Москва, Хамовнический Вал, д.28 (цоколь, пом. XIV, ком.1-5, 5а, 6-11), изложив п.3.1 в следующей редакции:

«3.1 Цена объекта составляет, 10.392.000 (десять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ не начисляется».

В удовлетворении остальной части исковых требований и во взыскании 75.000руб. судебных издержек отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

О.П. Бунина