



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

26.04.2016

Дело № А40-207979/14

Резолютивная часть постановления объявлена 20.04.2016

Полный текст постановления изготовлен 26.04.2016

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Мысака Н.Я., Нечаева С.В.,

при участии в заседании:

от ООО" АлФор-21" – Гаврилова Е.В. доверен. от 12.11.2014 №1/14

от Департамента городского имущества г. Москвы – Шинкарьюк А.Ю. – доверен.

от 07.12.2015г.

рассмотрев 20.04.2016 в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение от 30.10.2015

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Буниной О.П.,

на постановление от 27.01.2016

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Лящевским И.С., Панкратовой Н.И., Сумароковой Т.Я.,

по делу № А40-207979/14 по иску ООО "АлФор-21" (ОГРН 1027700409285, 129366, г. Москва, ул. Космонавтов, 10, корп. 3, 38)

к Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009, г. Москва, Газетный переулок, 1/12)

об урегулирований разногласий, возникших при заключении договора

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "АлФор-21" обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1, общей площадью 167,2кв.м. (подвал, пом. II, комн. 9, 17-19), по цене 7.997.000руб., в части п.п.3.1, 3.3., 3.4, 3.5 проекта договора купли-продажи.

Протокольным определением суда от 10.09.2015 принято к рассмотрению заявление истца об изменении предмета исковых требований, а именно: об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилых помещений в части п.3.1 проекта договора с указанием размера стоимости выкупаемого объекта – 9.403.000руб., п.п.3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2. 3.4.3, 3.5 в редакции согласно исковому заявлению.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 урегулированы разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью "АлФор-21" и Департаментом городского имущества города Москвы, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 167,2 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д.10, корп.1 (подвал, пом. II, комн. 9, 17-19), изложив пункты 3.1 и 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 9.403.000 (девять миллионов четыреста три тысячи) рублей 00 копеек в соответствии с судебной оценочной экспертизой №075/ЗЭ/15, проведенной ООО «Современные Технологии оценки и

Консалтинга». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется.»;

«3.4. Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.194 (двести шестьдесят одна тысяча сто девяносто четыре) рубля 45 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

В удовлетворении исковых требований об урегулировании разногласий путем принятия пунктов 3.3, 3.4, 3.5 в редакции Общества с ограниченной ответственностью "АлФор-21" отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 решение Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 по делу № А40-207979/14 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ответчик обратился с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит отменить решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.10.2015 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 по делу № А40-207979/14-60-1732 и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, доказательств несоответствия отчета об оценке, представленного Департаментом, не представлено, суды неправоммерно удовлетворили требования о выкупе помещения по цене, определенной судебной экспертизой, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В судебном заседании суда кассационной инстанции заявитель подтвердил доводы, изложенные в жалобе, просил отменить решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.10.2015 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 по делу № А40-207979/14-60-1732 и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Истец доводы кассационной жалобы отклонил, просил судебные акты оставить в силе.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что отсутствуют основания, предусмотренные статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения оспариваемых судебных актов, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, между Департаментом имущества города Москвы (арендодатель) и " АлФор-21" (арендатор) заключен договор аренды от 28.05.2003 № 3-425.

По условиям вышеуказанного договора арендодатель сдал, а арендатор принял в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д. 10, корп. 1, площадью 167,2 кв. м.

По истечении срока действия договора аренды от 28.05.2003 № 3-425 между сторонами был заключен новый договор аренды № 03-00425/03 от 28.05.2003 вышеуказанных помещений.

13.06.2013 истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации права на приобретение арендуемого имущества.

Ответчик провел оценку стоимости выкупаемого имущества, которая составила 13 928 000 руб., и направил в адрес истца проект договора купли-продажи по указанной цене.

Не согласившись со стоимостью объекта, истец направил в адрес ответчика протокол разногласий, указав в редакции покупателя меньшую цену объекта.

Поскольку ответчик отказался от подписания договора в редакции истца, последний обратился в суд с настоящим иском.

Согласно реестру субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы истец является субъектом малого предпринимательства.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 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".

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 статье 10 данного Федерального закона вступают в силу с 01.01.2009.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 3 Информационного письма от 05.11.2009 N 134, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-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 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ).

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны, направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

По ходатайству истца судом была назначена судебная оценочная экспертиза, по результатам проведения которой экспертом была определена рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов, д. 10, корп. 1, площадью 167,2 кв. м. по состоянию на дату обращения истца с заявлением о реализации права на выкуп арендуемого имущества – 13.06.2013, итоговая величина составила 9 403 000 руб.

Оценив экспертное заключение, заслушав пояснения эксперта, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно сочли отчет об оценке соответствующим требованиям ст. ст. 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, основанным на материалах дела, и пришли к правильному выводу об удовлетворении требований.

Учитывая изложенное, судами первой и апелляционной инстанций сделан правильный вывод о том, что истец как субъект малого предпринимательства более двух лет арендуемый спорный объект, при отсутствии задолженности по арендной плате и пени за арендуемое имущество, отвечает требованиям ст. 3 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", при этом истцом были предприняты все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках данного Федерального закона, в связи с чем правомерно удовлетворили требования истца.

В силу положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Поскольку п. 3.4 договора содержит указание на сумму ежемесячного платежа, определенную в соответствии с п. 3.1 (цена объекта), и в соответствии с п. 3.2 договора истцу предоставлена рассрочка оплаты выкупаемого имущества, и разногласия в части п. 3.1 договора урегулированы в судебном порядке, п. 3.4 договора правомерно принят судами в редакции истца.

Судебные акты в части отказа в урегулировании разногласий по п. 3.3, 3.4, 3.5 договора Департаментом не обжалуются.

Доводы заявителя жалобы о том, что суд обязал ответчика заключить договор купли-продажи по цене, определенной судебной экспертизой, кассационная коллегия считает несостоятельным.

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).

Оценив представленное независимым экспертом заключение по правилам статей 71, 86 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводам о том, что заключение эксперта ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга» соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по цене 9 403 000 руб.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией и в соответствии со статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Согласно ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таким образом, фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя кассационной жалобы, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, что недопустимо при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции, исходя из положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены решения арбитражного суда первой и постановления апелляционной инстанций, предусмотренных в ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 по делу № А40-207979/14 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Ю. Дунаева

Судьи:

Н.Я. Мысак

С.В. Нечаев