



14020017051583

900001737_41368474



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-8698/24-16-47

31 октября 2024 года

Резолютивная часть решения объявлена 10.10.2024 г.

Полный текст решения изготовлен 31.10.2024 г.

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

Председательствующего судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола секретарём судебного заседания Беспаловым О.М.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СКАН" (129515, ГОРОД МОСКВА, АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА УЛИЦА, 8, 2, ОГРН: 1027717001840, Дата присвоения ОГРН: 22.08.2002, ИНН: 7717133208)

к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, ГОРОД МОСКВА, 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674),

об урегулировании разногласия по договору купли-продажи № 59-8950 от 20.11.2023,

при участии:

от истца – Трутнева В.Ю. по доверенности № б/н от 19.12.2023 г.;

от ответчика – не явился, извещён,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "СКАН" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, с кадастровым номером 77:02:0022001:1214, общей площадью 187,8 кв. м, изложив пункты 3.1, 3.4 в редакции, предложенной истцом с учётом уточнения требований от 05.09.2024 г.

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что в проекте договора, направленном ответчиком в адрес истца, цена выкупаемого имущества не соответствует рыночной.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика исковые требования не признал.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд установил, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец арендует нежилое помещение общей площадью 187,8 кв. м по договору аренды № 3-516 от 12.11.2002 г. по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, (кадастровый номер 77:02:0022001:1214).

29.11.2023 г. истцом получено письмо от ответчика с Распоряжением от 17.11.2023 № 96322 «О приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, площадью 187,8 кв.м.», которым в п. 2 утвержден способ продажи указанного помещения Истцу с преимущественным правом покупки с рассрочкой оплаты на 7 лет, на основании 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» (далее – Закон № 159).

Кроме того, истцом получен для подписи договор купли-продажи недвижимости № 59-8950 от 20.11.2023 г. с указанием выкупной цены в размере 33 785 000 рублей (без НДС) и отчет ООО «Центр оценки «Аверс» об оценке рыночной стоимости арендуемого нежилого помещения № М963-3273-П/2023, дата составления отчета 04.10.2023 г.

20.12.2023 г. в письме исх. № 1 истец выразил свое намерение заключить договор купли-продажи арендуемого помещения по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, площадью 187,8 кв.м., и направил подписанный со стороны Истца договор с протоколом разногласий по п. 3.1 и п. 3.4 договора, которые касаются размера выкупной цены, указав стоимость договора 22 860 300 рублей (на основании оценки, проведенной Истцом).

11.01.2024 г. ответчик письмом от № 33-6-1094000/23-(0)-4 и письмом от 12.01.2024 № ДГИ-1-76388/23-1 отказал в согласовании договора по предложенной истцом выкупной стоимости нежилого помещения, сообщил об утрате преимущественного права выкупа.

Таким образом, у истца и ответчика возникли разногласия при заключении договора купли-продажи, с чем истец передал разногласия на разрешение суда на основании п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Для установления рыночной стоимости выкупаемого имущества судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «СЭПБ» Моисееву Роману Анатольевичу. На разрешения экспертизы поставлены следующие вопросы:

- какова рыночную стоимость нежилого помещения с общей площадью 187,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0022001:1214, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, по состоянию на 22 сентября 2023 г., без НДС?

Согласно заключению эксперта № 18-Э-24 ООО «СЭПБ» Моисеева Романа Анатольевича., рыночная стоимость нежилого помещения, с общей площадью 187,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0022001:1214, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, по состоянию на 22.09.2023 г., составляет 26 332 639 рублей, без НДС.

Как указано в Определении Верховного Суда РФ от 05.05.2016 № 305-ЭС15-19695 по делу № А40-214066/2014, из системного толкования приведенных положений Гражданского кодекса РФ и Закона № 159-ФЗ следует, что при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в случае неподписания им предложенного публичным образованием проекта договора купли-продажи арендуемого имущества и направления в

предусмотренные законом сроки протокола разногласий к проекту договора, который является новой офертой, его отклонение либо неполучение извещения о результатах рассмотрения, арендатор вправе передать разногласия, возникшие между ними при заключении договора, на рассмотрение суда.

Таким образом, истец имеет право на выкуп арендованного имущества по его рыночной стоимости, установленной судебной экспертизой.

При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком.

При этом выражение несогласия ответчика с доводами истца не может являться тем оспариванием его прав, которое ведет к возложению на ответчика обязанности по возмещению судебных расходов (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.03.2022 № 6-КГ22-1-К2).

Из материалов дела не усматривается нарушение прав истца со стороны ответчика, так как ответчик не был обязан подписывать протокол разногласий в редакции истца.

Экспертиза по делу проводилась по ходатайству истца.

Таким образом, проведение экспертизы по делу было вызвано не необходимостью проверки обоснованности возражений ответчика на иск, а получением надлежащих доказательств рыночной цены предмета договора купли-продажи.

В связи с этим судебные расходы не подлежат взысканию с ответчика.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью "СКАН" и Департаментом городского имущества города Москвы, возникшие из договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, ул. Академика Королева, д. 8, корп. 2, пом. 2/1, с кадастровым номером 77:02:0022001:1214, общей площадью 187,8 кв. м, изложив пункты 3.1, 3.4 в следующей редакции:

пункт 3.1.: «Цена Объекта составляет 26 332 639 (двадцать шесть миллионов триста тридцать две тысячи шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек в соответствии с заключением эксперта № 18-Э-24 по результатам проведения судебной оценочной экспертизы по делу № А40-8698/2024 (далее – Заключение эксперта), подготовленным ООО «Столичное экспертно-правовое бюро», является окончательной, согласованной Сторонами Договора, и изменению не подлежит.

Расчеты, отраженные в Заключение эксперта, выполнены в полном соответствии с оценочной методологией, с учетом всех факторов, оказывающих влияние на стоимость Объекта, в том числе фактора общего технического состояния здания, в котором расположен Объект, а рыночная стоимость Объекта соответствует уровню цен, сложившемуся в соответствующем сегменте рынка по состоянию на дату проведения оценки.

В случае изменения в результате проведенной перепланировки площади Объекта, находящегося в залоге у Продавца, в том числе в части уменьшения, или произведенных Покупателем неотделимых улучшений Объекта, в том числе до даты заключения Договора, цена Объекта (пункт 3.1 Договора), согласованная Сторонами, пересмотру не подлежит.

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

пункт 3.4.: «Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 30 дней с даты заключения Договора (пункт 1.8 Договора).

Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до соответствующего числа каждого месяца, определяемого по дню месяца (числу) даты заключения Договора (пункт 1.8 Договора).

Все платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 313 483 (триста тринадцать тысяч четыреста восемьдесят три) рублей 80 коп., и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку цены Объекта (пункт 3.1 Договора).

Проценты за предоставленную рассрочку подлежат уплате со дня заключения Договора (пункт 1.8 Договора) до дня оплаты основного долга в полном объеме.

Денежные средства, поступающие в счет оплаты основного долга и процентов за предоставленную рассрочку, засчитываются в первую очередь в счет оплаты процентов за рассрочку, в оставшейся части - в счет оплаты основного долга (вне зависимости от назначения платежа). При этом преимущество имеет то обязательство, срок исполнения которого наступил или наступит раньше, либо, когда обязательство не имеет срока исполнения, то обязательство, которое возникло раньше».

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

Судья:

М.Ю. Махалкин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.07.2024 5:10:17

Кому выдана МАХАЛКИН МАКСИМ ЮРЬЕВИЧ