

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
23 декабря 2016 г.

Дело № А40-210340/15-28-1695

Резолютивная часть объявлена 15 декабря 2016 г.  
Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2016 г.

**Арбитражный суд г. Москвы**

в составе: председательствующего судьи Яниной Е.Н.

судей: (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Батмановой Е.Ю.,

рассмотрел в судебном заседании дело по иску ЗАО «Реставрационная фирма «СМИРВАЛЬД»

к Департаменту городского имущества города Москвы

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи,

при участии:

от истца – Хомяков М.А. (доверенность от 13.12.2016 г.), Смирнов В.В. (ген. директор, согласно приказу № 1 от 19.12.2013г.),

Васильев М.В. (доверенность от 08.11.2016г.);

от ответчика – Гречко А.В. (доверенность от 07.12.2015г. № 33-Д-703/15);

эксперт: Ильинская Ирина Сергеевна (паспорт 45 98 4027996, выданный ОВД Дорогомилово г. Москвы);

**УСТАНОВИЛ:**

ЗАО «Реставрационная фирма «СМИРВАЛЬД» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковыми заявлениями к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, изложив:

-пункт 3.1. проекта договора в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 10 000 797 (десять миллионов семьсот девяносто семь тысяч) руб. 14 коп. в соответствии с Заключением эксперта № 03-17-16 от 17.03.2016 г., выполненным ООО «Град Эксперт». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»;

- пункт 3.4. проекта договора в следующей редакции:

«3.4. Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 28-го числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 179.953 (сто семьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят три) руб. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга» (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 28.01.2016 г в порядке ст.82 АПК РФ по делу назначена судебно-оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» (г.Москва, Электрический пер., д.1,17, тел. 495-9914501), экспертам Брагину Александру Игоревичу, Элердову Георгию Гивиевичу.

Через канцелярию суда 01.03.2016г. от экспертного учреждения ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» поступило письмо от 01.03.2016г. №018/2016г. о продлении сроков проведения экспертизы до 11.03.2016г.

Определением суда от 01.03.2016 г. продлен срок проведения судебно-оценочной экспертизы ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» до 11.03.2016г.

04.04.2016г.в суд поступило экспертное заключение ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» №03-17-16.

Определением суда 19.05.2016г. в судебное заседание в порядке п. 3 ст. 86 АПК РФ для дачи пояснений по результатам экспертизы вызван эксперт Элердов Георгий Гивиевич,

Определениями суда от 20.06.2016 г., 18.07.2016 г. в порядке ст.86 АПК РФ повторно вызван в судебное заседание эксперт ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» Элердов Георгий Гивиевич для дачи пояснений по экспертному заключению.

В судебное заседание эксперт Элердов Георгий Гивиевич вызванный на основании определений суда от 19.05.2016г; 18.07.2016 года не явился, о месте и времени проведения судебного заседания извещен надлежащим образом.

Определением суда от 13.09.2016 г. по делу назначена повторно судебно-оценочная экспертиза, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «ЦИКО» (123557, г.Москва, ул. Пресненский Вал, дом 27, строение 15, тел. 495- 6092820), эксперту Ильинской Ирине Сергеевне.

21.10.2016г. поступило экспертное заключение ООО «ЦИКО».

Определением суда от 17.11.2016 в судебное заседание был вызван эксперт ООО «ЦИКО» Ильинская Ирина Сергеевна.

Требования 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 22.07.2008 г. № 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.

Ответчик заявленные требования не признал.

Суд, заслушав представителей истца, ответчика, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, с учетом проведенных по делу судебных экспертиз, приходит к выводу, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям:

В ходе судебного заседания установлено, что ЗАО «Реставрационная фирма «СМИРВАЛЬД» является арендатором нежилого помещения общей площадью 274,40 кв.м. по адресу: Москва, Милютинский пер., д.19/4, стр.2, на основании договор аренды № 1-956/05 от 20.10.2005 г. в редакции дополнительных соглашений № б/н от 20.10.2005 г., 24.08.2010 г.). с Департаментом имущества г. Москвы (правопродшественником Департамента городского имущества г. Москвы).

При определении размера арендной платы по Договору №1-956/05 от 20.10.2005 Департаментом городского имущества города Москвы Правительства Москвы применена рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта, установленная Заключением об оценке №1-52-0015/04- 12 от 25.11.2004, выполненным ЗАО «Столичное Агентство Оценки». Указанным

Заключением была установлена рыночная стоимость Объекта, составляющая 7 525 949,15 руб.

В силу соответствия критериям, установленным нормами Федерального закона от 24.07.2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» и Законом г. Москвы от 26.11.2008г. № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве» истец является субъектом малого предпринимательства

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, 26.02.2015 г. истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации права на приобретение арендуемого имущества (вх.№ 33-5-5143/15-(0)-0).

Ответным письмом №33-5-5143/15-(2)-0 от 24.04.2015 г. в адрес истца поступил проект договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенной по адресу: пер. Милютинский, д. 19/4, стр.2.

В соответствии с п.3.1. Проекта договора «Цена объекта составляет 26 366 0 00 (двадцать шесть миллионов триста шестьдесят шесть, тысяч) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 26.03.2015 №77317480. выполненного ООО «АКБ-Консалт» и положительным экспертным заключением от 06.04.20 1 5 №567/С-15, подготовленным НП СРО «СВОД». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.». Согласно п.3.4. Проекта договора «Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до \_\_\_ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 732 338 (Семьсот тридцать две тысячи триста тридцать восемь рублей) 89 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.».

20.05.2015 г. истец подписал договор купли-продажи с протоколом разногласий, указав в редакции покупателя (Истца) цену объекта 7.525.949,15 руб. в соответствии с Заключением об оценке № 1-52-0015/04-12 от 25.11.2004 г., выполненным ЗАО «Столичное Агентство Оценки». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется» (письмо от 20.05.2015 г. № 20/05-15).

Письмом от 29.05.2015 исх.№33-5-5143/15-(0)-1 Ответчик, отклонив Протокол разногласий, отказал в предоставлении государственной услуги на условиях, предложенных Истцом.

В этой связи и считая цену выкупаемого объекта завышенной, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

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.

Фактически 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.,3.4.

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 г. 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 N 159-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 offerенту 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.

Общество 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.).

Поскольку заключение договора является обязательным, обязанностью суда является обеспечение защиты прав лица, обратившегося с требованием о понуждении к заключению договора.

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.

Установление судом или изменение при рассмотрении спора о понуждении к заключению договора фактических обстоятельств, влияющих на формулировку искового требования, не меняют его предмета как спора о заключении договора и не должны приводить к отказу в понуждении к его заключению.

Последствием такого отказа является необходимость предъявления нового иска, что приведет к нарушению прав на судопроизводство в разумный срок.

В случае отказа суда в удовлетворении иска по настоящему делу, не будет достигнута цель обращения общества в арбитражный суд, не выполнено требование гражданского законодательства о заключении переданного на рассмотрение суда договора в обязательном 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.

Истец в отношении цены объекта ссылается на оценку рыночной стоимости выкупаемого объекта, проведенной по заказу общества ЗАО «Столичное Агентство Оценки» в соответствии с отчетом которого, рыночная стоимость выкупаемого объекта общей площадью 274,40 кв.м, составляет 7.525.949,15руб. без учета НДС.

Возражая против обоснованности данной оценки, ответчик ссылается на отчет об оценке от 26.02.2015 г. № 773Г/480, выполненному ООО «АБН-Консалт» по заказу Департамента, в соответствии с которым была указана цена объекта в договоре, а именно 26.366.000 руб. без НДС.

В силу ст. 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» 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.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

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 28.01.2016 по ходатайству истца по делу была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости имущества – проведение которой поручено ООО «ГРАНД ЭКСПЕРТ» (г.Москва, Электрический пер., д.1,17, тел. 495-9914501), экспертам Брагину Александру Игоревичу, Элердову Георгию Гивиевичу..

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На разрешение эксперта поставлен вопрос: Какова рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 274,4 кв.м. расположенного по адресу город Москва, Милютинский переулок, дом 19/4, стр.2 по состоянию на 26.02.2015 года ?

Согласно заключению эксперта от 03-17-16 от 17.03.2016 г. рыночная стоимость объекта недвижимости, общей площадью 274,4 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Милютинский переулок, д. 19/4, стр.2 с учетом НДС по состоянию на 26.02.2015 г. составляет 12.740.621 руб.

По результате проведенной экспертизы, ответчиком представлены замечания относительно определения назначения помещения как производственно-складского,

подобранные экспертом аналоги №№ 2.3 несопоставимым с оцениваемыми объектом по фактору локального местоположения, в рамках доходного подхода, рассчитанный экспертом на основе субъективных оценок коэффициент капитализации в размере 20,20% ошибочно не проанализирован экспертом на соответствие рыночным данным.

Определением суда от 19.05.2016г. и повторно определениями суда от 20.06.2016 г., 18.07.2016 г. в судебное заседание в порядке п. 3 ст. 86 АПК РФ для дачи пояснений по результатам экспертизы вызван эксперт Элердов Георгий Гивиевич,

Эксперт в судебное заседание не явился.

В соответствии с частью 2 статьи 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы представителей сторон, суд пришел к выводу о необходимости проведения по делу повторной экспертизы, ввиду наличия сомнений в обоснованности заключения эксперта ответчика, и наличия противоречий в выводах эксперта.

Указанные противоречия не были устранены, эксперт в судебное заседание не явился. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о необходимости назначения по делу повторной экспертизы в целях обеспечения задачи справедливого и публичного судебного разбирательства, также осуществления принципов равноправия сторон и состязательности арбитражного процесса, исходя из имеющихся в деле документов и вышеуказанных обстоятельств.

Определением суда от 13.09.2016 г. в порядке ст. 87 АПК РФ по делу была назначена повторная судебно-оценочная экспертиза, проведение которой было поручено Обществу с ограниченной ответственностью «ЦИКО» (123557, г.Москва, ул.Пресненский Вал, дом 27, строение 15, тел. 495- 6092820), эксперту Ильинской Ирине Сергеевне.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

На разрешение эксперта был поставлен следующий вопрос: Какова рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 274,4 кв.м. расположенного по адресу город Москва, Милютинский переулок, дом 19/4, стр.2 по состоянию на 26.02.2015 года ?

Согласно выводам эксперта, изложенным в заключении №А02/09/2016 от 20.10.2016 г.по состоянию на 26.02.2015 г. рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 274,4 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Милютинский переулок, д.19/4, стр.2, составляет (без НДС) 20.266.000 руб.

Ответчиком представлены замечания на заключение эксперта, в котором указаны, подобранные экспертом аналоги №№ 1,3,5 несопоставимы с оцениваемым объектом ввиду свое внутриквартального расположения; по аналогу № 4 отсутствует информация о номере дома, в связи с чем, определить его точное местоположение, а также проверить характеристики, приятные экспертов в его отношении, не представляется возможным; в рамках доходного подхода, все подобранные экспертом аналоги несопоставимы с оцениваемым объектом ввиду своего внутриквартального расположения.

Определениями суда от 17.11.2016. в порядке п. 3 ст.86 АПК РФ в судебное заседание был вызван эксперт ООО «ЦИКО» (123557, г. Москва, ул. Пресненский Вал, дом 27, стр. 15) Ильинская Ирина Сергеевна для дачи пояснений по экспертному заключению № А02/09-2016 от 20.10.2016г.

В судебном заседании эксперт пояснил свои выводы по экспертному заключению, ответил на вопросы суда, сторон, ответы эксперта имеются в протоколе судебного заседания и аудиопротоколе к нему.

Проведение судебной экспертиза 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.

Оценив, экспертное заключение наряду с иными представленным в материалы дела документами, каждой в отдельности и в их совокупности, суд находит его

последовательным, непротиворечивым в исследовательской части и части выводов, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности – принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

При решении поставленной судом стоимостной задачи эксперт демонстрирует компетентность в разъяснении вопросов, требующих специальных знаний. Экспертом выполнены требования статей 55, 86 АПК РФ и статей 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 25, 41 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ, регулирующих организацию и производство судебной экспертизы в Российской Федерации, то есть регулирующих судебно-экспертную деятельность. Применялись выработанные процессуальной наукой и общей теорией судебной экспертизы, апробированные судебно-экспертной практикой, рекомендации по производству судебных экспертиз. Выполнены требования статьи 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, а также требования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, и Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255, устанавливающих правовые и теоретические основы оценочной деятельности, то есть материнской науки, на которой базируются специальные знания эксперта при производстве судебной экспертизы по делу с целью определения рыночной стоимости нежилых помещений, интересующих суд. Вывод в заключении эксперта сформулирован экспертом на основании надлежащих объектов исследований, необходимых для дачи заключения, и предоставленных эксперту судом.

Доводы ответчика о неясности и противоречивости экспертного заключения судом отклоняются. Суд не нашел оснований для постановки под сомнение выводов эксперта. Ответчик не представил доказательств ошибочности выводов эксперта либо наличие объективных обстоятельств, позволяющих усомниться в обоснованности экспертного заключения.

Возражения, на которые ответчик ссылается, по существу не свидетельствуют о недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, эксперт ответил на поставленные вопросы.

В судебном заседании присутствовал эксперт, ответивший полно и емко на все вопросы как истца, так и Департамента.

Истец выводы повторной экспертизы не оспорил, результаты оценки не опроверг.

С учетом особенностей характера заявленных требований, изложенные выше доводы ответчика не опровергают вывод эксперта и иных имеющихся в материалах дела доказательств относительно рыночной стоимости спорной недвижимости.

Таким образом, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, в связи с чем, цена сделки определяется в соответствии с экспертным заключением № № А02/09-2016 от 20.10.2016г., выполненным экспертом Ильинской Ириной Сергеевной (ООО «ЦИКО»).

Между сторонами отсутствует спор о праве общества на приватизацию арендованного им недвижимого имущества в порядке Закона № 159-ФЗ, спорным является выкупная цена объекта.

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 № 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 12 Закона № 135-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 статье Закона N 135-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

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 ответчик обязан заключить с истцом договор купли-продажи нежилых помещений по цене, определенной в процессе разрешения спора.

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 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.

В соответствии с частью 3 статьи 1 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" отношения, связанные с участием

субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные им, регулируются Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества". В частности, его статья 35, закрепляющая общие правила оплаты государственного и муниципального имущества, отчуждаемого в процессе приватизации, возлагает установление порядка оплаты имущества, находящегося в муниципальной собственности, на органы местного самоуправления (пункт 7), что корреспондирует положению части 3 статьи 51 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в силу которого порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. При заключении договоров о продаже субъектам малого и среднего предпринимательства муниципального имущества муниципальные образования, выступающие в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с другими участниками гражданского оборота (пункт 1 статьи 124 ГК Российской Федерации), вправе действовать своей волей в своем интересе, поскольку это право не ограничено основанное на Конституции Российской Федерации федеральным законом. Вместе с тем, определяя условия этих договоров, включая порядок оплаты приватизируемого имущества, органы местного самоуправления не должны включать в них требования, которые для субъектов малого и среднего предпринимательства фактически означали бы невозможность реализации установленного законом права на приобретение арендуемых ими объектов недвижимости путем выкупа.

В связи с чем, пункты 3.1., 3.4. договора купли-продажи подлежит принятию в следующей редакции:

пункт 3.1. проекта договора в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 20.266.000 (двадцать миллионов двести шестьдесят шесть тысячи) руб. в соответствии с Заключением эксперта от 26.02.2015 г. № А02/09/2016, выполненным ООО «Центр индивидуальной кадастровой оценки». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

- пункт 3.4. проекта договора в следующей редакции:

«3.4. Оплата по договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 28-го числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 562.944 (пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот сорок четыре) руб. 44 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»

При изложенных обстоятельствах, оснований к отказу в удовлетворении заявленных требований у суда не имеется.

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

При этом суд отмечает, что разногласий по п.3.2 договора истцом заявлено не было, а в договоре подписанном Департаментом городского имущества г. Москвы п.3.2 договора был установлен в следующей редакции « Оплата по договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения».

Судебные расходы по оплате экспертизы возлагаются на заявителей ходатайств, расходы по оплате госпошлины распределяются судом в порядке ст. 110 АПК РФ.

Госпошлина распределяется судом в порядке ч. 1 п. 1 ст. 110 АПК РФ, с учетом положений ст. 333.37 НК РФ.

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, 65, 75, 110, 167, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия, возникшие между сторонами при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 274,4 кв.м., по адресу: Москва, Милютинский пер., д.19/4, стр.2, изложив п. 3.1. договора в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 20.266.000 (двадцать миллионов двести шестьдесят шесть тысяч) руб. в соответствии с Заключением эксперта от 26.02.2015 г. № А02/09/2016, выполненным ООО «Центр индивидуальной кадастровой оценки». НДС в соответствии с подпунктом 12 пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

изложив пункт 3.4. договора в следующей редакции:

«3.4. Оплата по договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 28-го числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 562.944 (пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот сорок четыре) руб. 44 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга»

Взыскать с Департамента городского имущества г. Москвы в пользу ЗАО «Реставрационная фирма «СМИРВАЛЬД» расходы по уплате госпошлины в сумме 6.000 (шесть тысяч) руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

Е.Н. Янина