

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

«26» декабря 2016г.

Дело № А41-66222/16

Арбитражный суд Московской области в составе:  
судьи Бобковой С.Ю.  
председательствующего \_\_\_\_\_

судей (заседателей) \_\_\_\_\_

протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Зайцева Д.Н. \_\_\_\_\_

рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) \_\_\_\_\_

Индивидуального предпринимателя Гончарова Николая Ивановича \_\_\_\_\_

к Комитету по управлению имуществом Администрации Каширского муниципального  
района Московской области \_\_\_\_\_

3 лицо: Администрация Каширского муниципального района Московской области  
о разногласиях по договору \_\_\_\_\_

при участии в заседании \_\_\_\_\_

от истца: Микерин Ю.Е. \_\_\_\_\_

от ответчика: Федорова Ю.К. \_\_\_\_\_

от 3 лица: Федорова Ю.К. \_\_\_\_\_

установил:

ИП Гончаров Н.И. обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к КУИ Администрации городского округа Кашира об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения по адресу: Московская область, г.Кашира, ул.Горького, д.1 в части цены выкупаемого имущества и даты осуществления платежа.

В соответствии с определением от 21.11.2016г. по делу проведена судебная оценочная экспертиза.

В судебном заседании заявитель настаивал на удовлетворении заявленных требований, заявил ходатайство в порядке ст.49 АПК РФ об их уточнении с учетом проведенной судебной экспертизы. Уточнение принято судом.

Ответчик представил отзыв, в котором по иску возражал, указал, что договор предложен к заключению с указанием цены имущества, определенной отчетом по определению рыночной стоимости в установленном законом порядке, возражал против установления цены выкупаемого имущества в соответствии с проведенной экспертизой, полагая установленную экспертом цену заниженной.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, ИП Гончаров Н.И. с 2006 года является арендатором нежилого помещения площадью 30,7кв.м кадастровый номер 50:37:0060214:95, расположенного по адресу: Московская область, г.Кашира, ул.Горького, д.1.

В соответствии со ст. 3 ФЗ № 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» субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии со ст. 2 закона Московской области от 17.10.2008 №45/2008-03 «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» площадь арендуемых помещений, подлежащих отчуждению арендатору в порядке, установленном Федеральным законом, не может превышать 1000 кв. м.

ИП Гончаров Н.И. как субъект малого предпринимательства, арендующий объект муниципальной собственности площадью менее 1000 кв.м, 29.01.2016г. обратился с заявлением о выкупе арендованного имущества в рамках Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами мало и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Письмом от 20.07.2016г. от ответчика поступил проект договора купли-продажи нежилого помещения.

Не согласившись с установленной ответчиком ценой выкупаемого имущества, истец направил ответчику протокол разногласий к договору.

В связи с не достижением согласия относительно условий договора истец обратился в суд с настоящим иском.

Заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов (ч. 1 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В случаях, когда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта (п. 1 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с данным 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.

В соответствии с п. 3 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации правила о сроках, предусмотренные п. 1 и 2 названной статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

В силу п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации если сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В соответствии со ст. 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из положений ст. 3, 4, 6 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ заключение компетентным органом местного самоуправления с субъектом малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным ст. 3 названного Закона критериям, договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества является обязательным.

Таким образом, возникшие при заключении такого договора разногласия в силу ст.445 Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть переданы на рассмотрение арбитражного суда.

В соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008г. №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. 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 трех лет.

При этом в связи с внесением на день рассмотрения спора изменений в статью 5 Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ, срок рассрочки оплаты приобретаемого имущества не должен составлять менее пяти лет.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду (ст. 8 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

В силу ст. 12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по

основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно ст. 13 «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.

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

Как разъяснено в п. 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

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 ст.12 Закона «Об оценочной деятельности» отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с

правилами гл. 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (п. 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92).

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона №159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

При этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом №159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В целях установления рыночной стоимости спорного имущества, определением от 21.11.2016г. по ходатайству истца судом была назначена оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Шувалову Геннадию Юрьевичу, предупрежденному об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

По согласованию со сторонами оценка проводилась по состоянию на дату проведения экспертизы.

Расходы истца по оплате экспертизы составили 25.000руб.

Заключением эксперта установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимости площадью 30,7кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Кашира, ул.Горького, д.1 по состоянию на дату проведения экспертизы составляет 738.000руб. с учетом НДС.

При таких условиях именно указанную стоимость без учета НДС, что составляет 625.424руб., суд считает применимой к правоотношениям сторон по выкупу арендованного имущества.

При таких условиях, изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд согласен с позицией истца по предложенному к заключению договору, и полагает требования истца подлежащими удовлетворению.

Судебные расходы подлежат возмещению с ответчика.

Руководствуясь ст. ст.307,309,421,445,446 ГК РФ, ст.ст.102,167-170,173,176 АПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л :**

Урегулировать разногласия, возникшие между Индивидуальным предпринимателем Гончаровым Николаем Ивановичем и Комитетом по управлению имуществом Администрации Каширского муниципального района Московской области при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Кашира, ул. Горького, д. 1, изложив спорные пункты договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) в следующей редакции:

4.1. Цена составляет 625 424 (шестьсот двадцать пять тысяч четыреста двадцать четыре) рубля. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации не начисляется.

4.3.1. Оплата по договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения договора.

Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 10 числа текущего месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 10 424 руб. (десять тысяч четыреста двадцать четыре рубля) и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца-Залогодержателя.

Взыскать с Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Кашира Московской области в пользу Индивидуального предпринимателя Гончарова Николая Ивановича 6.000руб. расходов по госпошлине, 25.000руб. расходов за проведение экспертизы, а всего 31.000руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Бобкова С.Ю.