



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

06 октября 2016 года

Дело №А41-32797/16

Резолютивная часть объявлена 27 сентября 2016 года

Полный текст решения изготовлен 06 октября 2016 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.В.Плотникова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Логвиновым А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА" к КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

При участии в судебном заседании - согласно протоколу от 27 сентября 2016 года,

У С Т А Н О В И Л :

ООО "ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА об урегулировании разногласий по Договору купли-продажи муниципального имущества - нежилого помещения площадью 30,6 кв.м., расположенного на первом этаже по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 20, пом. VIII, между КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Правовая защита» в части пунктов 2.1, 2.2, 2.3 главы 2 договора «Цена договора и порядок расчетов», а также пункта 5.2 главы 5 договора «Ответственность сторон» и пункта 6.3 главы 6 договора «Рассмотрение споров», изложив их в следующей редакции:

Пункт 2.1 - 2.3: редакция пунктов будет уточнена истцом после проведения судебной экспертизы в целях установления рыночной стоимости спорного имущества по состоянию на 17.04.2014 г.

Пункт 5.2: В случае нарушения срока оплаты стоимости Имущества, установленного графиком платежей, являющегося неотъемлемой частью настоящего «Договора», «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку, устанавливаемую в размере 0,02 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

Пункт 6.2: В случае расторжения настоящего «Договора» по вине «Покупателя» уплаченная «Покупателем» выкупная сумма денежных средств (уплаченная сумма стоимости имущества, включая НДС) возмещается «Продавцом». Уплаченные «Покупателем» проценты по предоставленной рассрочке, неустойки и прочие сопутствующие расходы «Продавцом» не возмещаются.

Пункт Реквизиты Сторон: Покупатель: Дополнить следующими реквизитами: почтовый адрес для корреспонденции: 143007, Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, дом 67, квартира 95; тел: +7 (499) 390-3086, e-mail:4993903086@mail.ru

Приложение № 1 к договору купли-продажи: График платежей: будет уточнен истцом после проведения судебной экспертизы в целях установления рыночной стоимости спорного имущества по состоянию на 17.04.2014 г.

Взыскать с ответчика в пользу истца ООО «Правовая защита» госпошлину в сумме 6 000 руб.

Истец в порядке ст. 49 АПК РФ уточнил иск, просил:

1. Урегулировать разногласия по Договору купли-продажи муниципального имущества, нежилого помещения площадью 30,6 кв.м., расположенного на первом этаже по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 20, пом. VIII, между КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Правовая защита» в части пунктов 2.1, 2.2, 2.3 главы 2 договора «Цена договора и порядок расчетов», изложив их в следующей редакции:

Пункт 2.1. "Имущество" продается по цене 2 970 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей без учёта НДС в соответствии с судебной экспертизой, проведённой АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» проведённой по делу А41-32797/2016. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования Решения арендуемого имущества 25.03.2016 года - 3,67% годовых.

Пункт 2.2. Оплата стоимости "Имущества" осуществляется "Покупателем" путём перечисления денежных средств в размере 2 970 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей в рассрочку в соответствии с п. 2.4 на счёт УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН: 5032000299, КПП 503201001, р/с 40101810600000010102, в Отделении 1 Москва, г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 08011402053050000410.

Пункт 2.3. Рассрочка предоставляется на пять лет на сумму 2 970 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят тысяч). Приложение № 1 к договору купли-продажи

График платежей.

№ п/п	Ежемесячный платёж без учёта процентов (в рублях)	Подлежит уплате в срок не позднее:
1.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
2.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
3.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
4.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
5.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
6.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу Л41-32797/2016
7.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
8.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
9.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
10.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу Л41-32797/2016
11.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
12.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
13.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
14.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
15.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
16.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
17.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
18.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
19.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41 -32797/2016
20.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
21.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
22.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
23.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
24.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016

55.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
56.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
57.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
58.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
59.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016
60.	49 500,00	20 числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу решения суда по делу А41-32797/2016

2. Урегулировать разногласия по Договору купли-продажи муниципального имущества, нежилого помещения площадью 30,6 кв.м., расположенного на первом этаже по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 20, пом. VIII, между КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Правовая защита» в части пунктов 5.2 главы 5 договора «Ответственность сторон» и пункта 6.3 главы 6 договора «Рассмотрение споров», изложив их в следующей редакции:

Пункт 5.2: В случае нарушения срока оплаты стоимости Имущества, установленного графиком платежей, являющегося неотъемлемой частью настоящего «Договора», «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку, устанавливаемую в размере 0,02 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Пункт 6.2: В случае расторжения настоящего «Договора» по вине «Покупателя» уплаченная «Покупателем» выкупная сумма денежных средств (уплаченная сумма стоимости имущества, включая НДС) возмещается «Продавцом». Уплаченные «Покупателем» проценты по предоставленной рассрочке, неустойки и прочие сопутствующие расходы «Продавцом» не возмещаются.

3. Урегулировать разногласия по Договору купли-продажи муниципального имущества, нежилого помещения площадью 30,6 кв.м., расположенного на первом этаже по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 20, пом. VIII, между КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Правовая защита» в части пункта Реквизиты Сторон: Покупатель: Дополнить следующими реквизитами: почтовый адрес для корреспонденции: 143007, Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, дом 67, квартира 95; тел: +7 (499) 390-3086, e-mail: 4993903086@mail.ru

4. Взыскать с ответчика в пользу истца госпошлину в сумме 6 000 руб.

Уточнения иска судом приняты.

В судебном заседании истец настаивал на иске.

Ответчик против иска возражал.

Выслушав участников процесса, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 01 февраля 2000 года между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского района Московской области (далее - ответчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Правовая защита» (далее - истец) был заключен договор № 1163 аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендодатель предоставил, а арендатор принял за плату во временное пользование недвижимое имущество, а именно нежилое помещение, общая площадь 30,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 20, пом. VIII, сроком до 08.02.2001 г. В дальнейшем договор аренды нежилого помещения ежегодно пролонгировался на срок не более одного года.

Согласно ч. 2 ст. 621 ГК РФ и на основании Письма Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области № 7.1.19/116 от 27.02.2014 Договор аренды нежилого помещения от 01.02.2000 г. был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

15 марта 2016 года истцом и ответчиком было подписано Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 1163 от 01.02.2000 г.

17 апреля 2014 года письмом № 50 (вх. № 5043юр) истец обратился к ответчику с заявлением о приобретении арендуемого имущества в собственность за плату, так как согласно с положениями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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»

Письмом от 14.08.2014 исх. № 2.14/5043юр ответчик отказал истцу в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, мотивировав свой отказ тем, что нежилое помещение находится в жилом доме по адресу: Московская область, город Одинцово, улица Молодёжная, 20, который подлежит сносу в рамках реконструкции микрорайона № 1.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.01.2015 г. по делу № А41-64905/2014, вступившим в силу 20.02.2015, отказ ответчика в предоставлении преимущественного права на приватизацию арендуемого нежилого помещения признан незаконным. Суд обязал ответчика совершить юридически значимые действия: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухнедельный срок с даты, вступления в силу решения; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты, принятия отчета о его оценке; направить истцу проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

28.03.2016 от ответчика поступил проект Договора № 84 от 25.03.2016 г. купли-продажи вышеуказанного нежилого помещения. В соответствии с условиями п. 2.1 договора цена приобретаемого имущества составляет 3 240 000 рублей. Рыночная стоимость имущества определена на дату оценки 10.03.2016 г. В соответствии с п.п. 2.2, 2.3 договора оплата осуществляется в рассрочку на пять лет с 20.04.2016 г. по 20.03.2021 г. по 54 000 рублей ежемесячно. Пунктом 5.2 договора предусмотрена неустойка в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки в случае нарушения срока оплаты стоимости имущества. Кроме этого, п. 6.3 договора предусматривает, что в случае расторжения договора по вине покупателя уплаченная покупателем сумма денежных средств продавцом не возмещается.

Не согласившись с установленной ответчиком ценой выкупаемого имущества, определенной на дату проведения оценки - 10.03.2016, а не на дату получения ответчиком от истца надлежащего заявления о реализации им предоставленного преимущественного права на приобретение арендуемого имущества - 17.04.2014, а также с положениями п.п. 2.1 - 2.3, 5.2, 6.3, ответчик 27.04.2016 г. направил истцу протокол разногласий с приложением графика платежа (вх. № 2550 от 27.06.2016 г.), ответчик письмом № 71.19/2550 от 06.05.2016 отказал в подписании протокола разногласий.

Суд квалифицирует заявленные истцом требования как направленные на урегулирование разногласий по цене выкупаемого имущества в порядке преддоговорного спора.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (ст. 555 ГК РФ).

В силу п. 2 ст. 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ 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.

Согласно ст. 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 настоящего Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Положениями абз. 1 ст. 3 Закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ предусмотрена возможность возмездного отчуждения имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 28.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Ст. 13 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что 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.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 1 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", следует учитывать, что 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. 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).

В рассматриваемом случае, до обращения истца с настоящим иском в арбитражный суд было принято решение уполномоченного органа о предоставлении соответствующему субъекту предпринимательства преимущественного права с указанием стоимости отчуждаемого объекта и направлен проект договора купли-продажи, истцом направлен протокол разногласий к договору. Исходя из названного, заявленный иск правомерно заявлен в качестве оспаривания достоверности величины рыночной стоимости объекта в порядке статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" специальным порядке путем урегулирования преддоговорного спора.

Согласно ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ (в редакции, действующей 29.06.2015 до 01.07.2018) 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", 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 Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

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 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) утратил силу с 1 июля 2013 г.;

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, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Материалами дела подтверждается и лицами, участвующими в деле не оспаривалось, что истец является субъектом малого и среднего предпринимательства, относится к субъектам, которые могут обращаться в орган местного самоуправления с заявлением об отчуждении спорных объектов в собственность при соблюдении порядка установленного ч. 2 ст. 9 Закона №159, истец обладает необходимыми критериями для реализации преимущественного права.

Согласно п. 2 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 настоящего Федерального закона требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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 силу п. 3 ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны: 1) 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; 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Материалами дела подтверждается и не оспаривалось лицами, участвующим в деле, что вышеуказанные требования закона Администрацией были выполнены.

Исходя из вышеуказанного фактически спорным обстоятельством являлось определение выкупной стоимости спорных объектов.

В силу правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении N 7240/12 от 18.10.2012, 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 Федеральным законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно ст. 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При рассмотрении дела судом установлено, что истец, арендующий спорное помещение, обратился к уполномоченному органу муниципального образования с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в порядке, предусмотренном ст. ст. 3, 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

Вместе с тем на основании ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ по заказу уполномоченного органа муниципального образования была проведена оценка указанного объекта, и согласно его отчету об оценке № 003-16 от 11.03.2016 рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 10.03.2016 составляет 3 240 000 руб. без учета НДС.

Таким образом, судом установлено, что выкупная стоимость объекта недвижимости определена на дату оценки 10.03.2016, а не на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Федеральным законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества – 17.04.2014.

В соответствии с разъяснением, содержащимся в пункте 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, акта государственного органа, решения должностного лица (в том числе об оспаривании ненормативного акта) судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу, оценка которого 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).

Определением Арбитражного суда Московской области от 29.07.2016 по ходатайству истца, судом была назначена экспертиза, проведение которой было поручено АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» (АНО «Судебный центр оценки и экспертизы» адрес: 141207, Московская область, Пушкинский р-н, г. Пушкино, пр-дПисаревский, д.5, пом III, комн.4, эксперту Ждановичу Р.П. На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос: определить рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 30,6 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д.20, пом. VIII. Стоимость помещения определить на дату обращения за выкупом помещения, т.е. на 17.04.14г. без учета НДС, с учетом его фактического состояния и износа.

Согласно выводам заключения экспертизы, проведенной во исполнение указанного определения суда, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по указанному адресу, по состоянию на 17.04.14г. без учета НДС составляет 2 970 000 руб.

Суд, оценивая экспертное заключение на основании ст. 71 АПК РФ наряду с другими доказательствами по делу, полагает, что заключение соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам данного вида (ст. 86 АПК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 13 Федерального закона "Об оценочной деятельности" 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. В соответствии со ст. 422 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

При таких обстоятельствах, на основании указанного выше заключения судебной экспертизы, с учетом установления в ходе судебного разбирательства факта несоответствия указанной в проекте договора купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. цены объекта рыночной стоимости выкупаемого истцом помещения, суд полагает возможным удовлетворить требования истца части изложения п. 2.1 договора купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. в следующей редакции: "Имущество" продается по цене 2 970 000 руб. без учета НДС.

П.2.2. договора купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. в части размера и порядка оплаты денежных средств изложить в следующей редакции: оплата стоимости "Имущества" осуществляется покупателем путем перечисления денежных средств в размере 2 970 000 руб. в рассрочку в соответствии с п.2.4.

П.2.3 изложить в следующей редакции: рассрочка предоставляется на пять лет на сумму 2 970 000 руб.

График платежей, указанный в приложении №1 к договору купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. изменить в части указания ежемесячного платежа- 49 500 руб.

Вместе с тем в остальной части требований суд считает возможным отказать в связи со следующим.

Истец просит пункт 5.2. изложить в следующей редакции: В случае нарушения срока оплаты стоимости Имущества, установленного графиком платежей, являющегося неотъемлемой частью настоящего «Договора», «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку, устанавливаемую в размере 0,02 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

В редакции истца п. 5.2. договора изложен следующим образом: В случае нарушения срока оплаты стоимости Имущества, установленного графиком платежей, являющегося неотъемлемой частью настоящего «Договора», «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку, устанавливаемую в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

Суд полагает соразмерным и обоснованным размер неустойки, предложенный ответчиком.

Истцом, в нарушение ст. 65 АПК РФ, не представлено доказательств того, что размер неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению истцом возможной необоснованной выгоды.

Пункт 6.2. истец просит изложить в следующей редакции: В случае расторжения настоящего «Договора» по вине «Покупателя» уплаченная «Покупателем» выкупная сумма денежных средств (уплаченная сумма стоимости имущества, включая НДС) возмещается «Продавцом». Уплаченные «Покупателем» проценты по предоставленной рассрочке, неустойки и прочие сопутствующие расходы «Продавцом» не возмещаются.

В редакции истца п. 6.2. договора изложен следующим образом: Настоящий «Договор» может быть расторгнут по основаниям, установленным действующим законодательством РФ, в том числе в связи с:

- неоплатой полностью ежемесячной суммы, указанной в графике платежей, и процентов, начисленных на сумму основного долга, более двух раз подряд;
- неполной оплатой ежемесячной суммы, указанной в графике платежей, и процентов, начисленных на сумму основного долга, более двух раз подряд;
- оплатой с нарушением сроков, установленных в графике платежей, и процентов, начисленных на сумму основного долга, более двух раз подряд, что считается существенным нарушением условий оплаты «Покупателем» стоимости Имущества.

Таким образом, суд полагает, что условия п. 6.2. в редакции ответчика не противоречат главе 29 ГК РФ «Изменение и расторжение договора», ст. 421 ГК РФ.

При этом суд отмечает, что условия п. 6.2., предложенные истцом и предложенные ответчиком имеют различное содержание.

Тогда как в п. 6.3. договора, в редакции ответчика, указано, что в случае расторжения настоящего «Договора» по вине «Покупателя» уплаченная «Покупателем» сумма денежных средств «Продавцом» не возмещается.

Между тем, требований об изменении либо об исключении п. 6.3. договора истцом не заявлено. Суд, в свою очередь, не имеет возможности выйти за пределы сформулированных истцом требований.

Также истец просит урегулировать разногласия по Договору в части пункта Реквизиты Сторон: Покупатель: Дополнить следующими реквизитами: почтовый адрес для корреспонденции: 143007, Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, дом 67, квартира 95; тел: +7 (499) 390-3086, e-mail: 4993903086@mail.ru.

В редакции ответчика в графе реквизитов покупателя указан юридический адрес истца.

Суд полагает достаточным указание адреса (места нахождения) покупателя. Необходимость указания дополнительных реквизитов истцом не мотивирована. Использование иного почтового адреса не является обязательным.

Таким образом, суд полагает, что редакция спорных условий договора истца соотносится с положениями норм действующего законодательства. Имеющиеся условия сами по себе не ущемляют прав истца.

Согласно ст. 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Положениями ст. 106 АПК РФ определено, что к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам.

Согласно п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, с Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области расходы по госпошлине в размере 6 000 руб., расходы на оплату экспертизы в размере 15 000 руб.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Требования ООО "ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА" удовлетворить частично:

Изложить п. 2.1 договора купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. в следующей редакции: "Имущество" продается по цене 2 970 000 руб. без учета НДС.

П.2.2. договора купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. в части размера и порядка оплаты денежных средств изложить в следующей редакции: оплата стоимости "Имущества" осуществляется покупателем путем перечисления денежных средств в размере 2 970 000 руб. в рассрочку в соответствии с п.2.4.

П.2.3 изложить в следующей редакции: рассрочка предоставляется на пять лет на сумму 2 970 000 руб.

График платежей, указанный в приложении №1 к договору купли-продажи муниципального имущества № 84 от 25.03.16г. изменить в части указания ежемесячного платежа - 49 500 руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области расходы по госпошлине в размере 6 000 руб, расходы на оплату экспертизы в размере 15 000 руб.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В.Плотникова