



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru

адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-462/2016

г. Москва
08 февраля 2016 года

Дело № А40-64565/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 04 февраля 2016 года
Постановление изготовлено в полном объеме 08 февраля 2016 года
Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Н.В. Лаврецкой
судей В.Р. Валиева, Н.И. Левченко
при ведении протокола судебного заседания секретарем М.В. Антоновым
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда г. Москвы от «30» октября 2015г.
по делу № А40-64565/2014, принятое судьёй Е.Н. Яниной
по иску ЗАО "Инструменты и оборудование"
(ОГРН 1037739260393; 123060, Москва, 1-й Волоколамский проезд, 11, корп. 2)
к Департаменту городского имущества города Москвы
(ОГРН 1037739510423; 115054, Москва, ул. Бахрушина, 20)
об обязанности заключить договор купли-продажи
при участии в судебном заседании:
от истца: Борисов Я.Ю. (доверенность от 10.04.2015)
от ответчика: Карпова Д.А. (доверенность от 07.12.2015)

У С Т А Н О В И Л:

Закрытое акционерное общество «Инструменты и оборудование» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, д. 11, корп. 2 (помещение VI, комн. № 1-11, 13-20 – подвал) общей площадью 183 кв.м. по цене 5 924 278 руб. (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 по делу № А40-64565/2014 иск удовлетворен.

Департамент городского имущества города Москвы не согласился с решением и обратился с апелляционной жалобой, в которой отмечает, что решение считает незаконным и необоснованным, так как оно принято при неполно выясненных обстоятельствах, имеющих значение для дела.

В обоснование доводов апелляционной жалобы, заявитель указал, что именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Утверждает, что суду первой инстанции при вынесении решения необходимо было руководствоваться оценкой, представленной Департаментом городского имущества города Москвы.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал доводы жалобы, представитель истца возражал против их удовлетворения, представил отзыв на жалобу.

Проверив законность и обоснованность принятого решения суда в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей сторон, суд апелляционной инстанции считает, что решение суда не подлежит отмене на основании следующего.

Из материалов дела следует, что Департаментом имущества города Москвы и ЗАО «Инструменты и оборудование» заключен договор от 10.08.2009 № 9-293/99 на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы.

По условиям указанного договора арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект (нежилое помещение) общей площадью 183 кв. м, находящийся по адресу: г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, д. 11, корп. 2. Объект, переданный в аренду, является государственной собственностью города Москвы.

03.03.2014 истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемого имущества.

Письмом от 03.04.2014 Департамент городского имущества города Москвы ответил отказом в предоставлении преимущественного выкупа арендуемого помещения, ссылаясь на то, что арендуемый объект не сформирован.

В связи с указанными обстоятельствами, истец обратился в суд с настоящим иском.

Рассматривая спор, суд руководствовался статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Согласно статье 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.

Федеральным законом 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 малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 149-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "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" установлены способы и порядок отчуждения недвижимого имущества находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ ".

Судом установлено, что истец относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В соответствии со статьей 12 ФЗ № 178-ФЗ от 21.12.2001 "О приватизации государственного и муниципального имущества" цена приватизируемого государственного имущества устанавливается на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Действующим на момент обращения истца в суд Федеральным законом "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998 (статья 8) предусмотрено, что проведение оценки объектов является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе в целях их приватизации.

По ходатайству истца для определения цены договора купли-продажи спорных помещений определением Арбитражного суда города Москвы от 09.09.2014 была назначена оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Независимая экспертиза XXI век».

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость объекта, площадью 183 кв. м., (помещение VI, комн. № 1-11, 13-20 – подвал) находящегося по адресу: г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, д. 11, корп. 2, по состоянию на 03.03.2014 составляла 7488000 рублей без учета НДС.

По ходатайству ответчика, определением Арбитражного суда города Москвы от 20.03.2015 была назначена оценочная экспертиза, проведение которой поручено Автономной некоммерческой организации «Судебный эксперт».

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость объекта, площадью 183 кв. м., (помещение VI, комн. № 1-11, 13-20 – подвал) находящегося по адресу: г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, д. 11, корп. 2, по состоянию на 03.03.2014 составляет 6 885000 рублей без учета НДС. Амортизационная стоимость неотделимых улучшений, произведенных истцом в нежилом помещении, составляет 960 722 руб. Стоимость нежилого помещения составляет 5 924 278 руб.

На основании данного отчета, истец уточнил требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебное заседание суда первой инстанции был вызван эксперт для дачи пояснений по произведенному экспертному заключению.

В ходе судебного заседания, эксперт ответил на вопросы, которые зафиксированы в аудиопротокolle судебного заседания в суде первой инстанции.

Исходя из изложенного, суд первой инстанции правомерно и обоснованно пришел к выводу о том, что экспертное заключение отвечает требованиям действующего законодательства и принял его за основу.

Суд пришел к обоснованному выводу об удовлетворении иска.

Довод жалобы о том, что судом первой инстанции не дана оценка представленному Департаментом отчету о рыночной стоимости выкупаемого объекта, отклоняется судом апелляционной инстанции, исходя из следующего.

Как разъяснено в пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 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 (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка данного

доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Поскольку между сторонами возникли существенные разногласия по вопросу определения рыночной стоимости помещения, в материалах дела представлены два отчета независимых оценщиков, существенно отличающиеся установленной в них величиной рыночной стоимости одного и того же объекта, суд первой инстанции порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по ходатайству истца правомерно назначил по делу судебную экспертизу на предмет определения рыночной стоимости объекта.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, не признается основанием для отмены решения, поскольку не исключает возможность обжалования предложенной продавцом цены в соответствии со статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Несогласие ответчика с выводами, содержащимися в экспертном заключении, признается необоснованным и не может служить основанием для отмены или изменения обжалуемого судебного акта.

Учитывая изложенное, Девятый арбитражный апелляционный суд считает, что при принятии обжалуемого решения правильно применены нормы процессуального и материального права, выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, в связи с чем апелляционная жалоба по изложенным в ней доводам признается апелляционным судом необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 176, 266 – 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 30 октября 2015 года по делу № А40-64565/2014 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Н.В. Лаврецкая

Судьи:

В.Р. Валиев

Н.И. Левченко

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.