

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

<http://tver.arbitr.ru>, sud@arbitr.tver.ru.

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**

Вынесено с перерывом в порядке статьи 163 АПК РФ

15 мая 2015 года
(резолютивная часть
объявлена 17.04.2015г.)

город Тверь

Дело № А66-15508/2014

Арбитражный суд Тверской области в составе судьи Погосян Л.Г., при ведении протокола и аудиозаписи судебного секретарем Степановой Ю.В., при участии представителей сторон: от истца – Крылова А.Ю. (доверенность от 25.07.2014г.), от ответчика – Аваева Д.В. (доверенность от 11.12.2014г.), Зайченко С.В. (доверенность от 01.12.2014г.), от третьего лица ООО «Андреев Капиталь» - Чигвинцева А.Ю. (доверенность от 10.04.2015г.), эксперта – Батуриной О.Ю. (после перерыва), рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Виктория», г. Тверь (ИНН 6901090515, ОГРН 1056900167565) к ответчику Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г. Тверь (ИНН 6901043057, ОГРН 1036900087806), при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Общества с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь», г. Тверь, Общества с ограниченной ответственностью «Восточный мост», г. Тверь, спор неимущественный,

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», г. Тверь обратилось в Арбитражный суд Тверской области с иском к Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г. Тверь об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) о цене, порядке уплаты и начисления процентов, условий обращения взыскания на предмет залога, расторжения договора и иные условия в отношении нежилых помещений, общей площадью 317,3 кв.м., расположенных по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83.

При подаче иска в качестве третьих лиц, участвующих в деле, истец указал: Общество с ограниченной ответственностью «Андреев капитал», г. Тверь и Общество с ограниченной ответственностью «Восточный мост», г. Тверь.

Суд определениями от 18 ноября 2014 года и 15 декабря 2015 года принял заявленные истцом изменения исковых требований, в результате чего рассмотрению подлежат следующие иски: об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) о цене, порядке уплаты и начисления процентов, условий обращения взыскания на предмет залога, расторжения договора и иные условия в отношении нежилых помещений, общей площадью 317,3 кв.м., расположенных по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83, и изложении ряда условий договора в следующей редакции:

- пункт 1.2. Договора: «Согласно отчету №617 от 23.10.2014 года об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности независимым оценщиком ООО «Агентство независимой оценки и экспертизы» на дату 09.01.2014 года установить стоимость продажи нежилых помещений, подлежащую уплате в бюджет города Твери, в размере 16 605 932,20 (шестнадцать миллионов пятьсот пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек. Из них: - стоимость нежилого помещения I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 в размере 13 670338, 98 (тринадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек, - стоимость нежилого помещения VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 в размере 2 935 593,22 (два миллиона девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.»

- пункт 2.2. Договора: «На сумму денежных средств, подлежащую оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (п.2.1. настоящего договора), производится начисление процентов в размере, равном одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (газета «Вся Тверь» №60 (474) от 27.08.2014 года). Указанием ЦБ РФ от 13.09.2012 года №2873-у, ставка рефинансирования установлена в размере 8,25 процентов годовых.

Начисление процентов производится по формуле:

$$Pr = \frac{Cд \times Cр}{Kд(z)}$$

Где: PR - сумма процентов на дату совершения очередного или досрочного платежа; Cд - сумма денежных средств, подлежащая оплате в

бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (то есть, остаточная сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города на дату совершения очередного или досрочного платежа);

$Sр = 2,75\%$ (размер процента, равный $1/3$ ставки рефинансирования на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества);

Кд(г) - количество календарных дней в году, на дату совершения очередного или досрочного платежа;

Кд(р) - количество дней пользования рассрочкой в оплате Сд на дату совершения очередного или досрочного платежа, начиная с даты предоставления рассрочки и по дату совершения очередного или досрочного платежа включительно.

Уплата процентов производится одновременно с оплатой основного долга в сроки, предусмотренные графиком, прилагаемым к настоящему договору (приложение №2). Сумма процентов, подлежащая оплате в бюджет города, определяется Покупателем на дату совершения очередного или досрочного платежа самостоятельно в соответствии с формулой, предусмотренной настоящим пунктом».

- абзац 2 пункта 2.3. Договора:

«В поле «назначение платежа» платежного документа в зависимости от вида платежа указать текст:

«выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12) по договору купли-продажи с условием о рассрочке №__ от ____ 20__ г. Без НДС».

«выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения, кадастровый номер 69:40:0300038:83) по договору купли-продажи с условием о рассрочке №__ от ____ 20__ г. Без НДС».

проценты за пользование рассрочкой по договору купли-продажи с условием о рассрочке №__ от ____ 20__ г. Вез НДС».

пени за нарушение сроков платежа по п.5.1. договора купли-продажи с условием о рассрочке №__ от ____ 20__ г. Без НДС».

- пункт 2.5. Договора: «Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате досрочно. Оплата приобретаемых в рассрочку нежилых помещений может быть осуществлена досрочно по решению Покупателя. В случае произведения досрочно платежа, в части превышающей сумму ежемесячного платежа, предусмотренной в графике (приложение №2), при этом, размер досрочного платежа должен быть кратен сумме ежемесячного платежа согласно графику (приложение №2). При этом общий период рассрочки не сокращается, но Покупатель вправе обратиться к Продавцу с заявлением о внесении изменения в график (приложение №2) к настоящему договору с учетом фактически произведенных платежей. В таком случае, Продавец обязан в течение 30 календарных дней, направить в адрес Покупателя, подписанное со своей стороны дополнительное соглашение к договору купли-продажи с измененным графиком (приложение №2) для подписания Покупателем».

- пункт 2.6. Договора:

Суммы оплаты стоимости нежилых помещений, поступающие от Покупателя в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, I назанного в платежном документе, в следующей очередности: издержки Продавца по получению исполнения (в том числе, на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности); на уплату процентов в соответствии с формулой, предусмотренной п. 2.2. настоящего договора; на погашение основного долга; уплату неустойки (пени)».

- пункт 5.1. Договора:

«В случае нарушения Покупателем сроков оплаты нежилых помещений, на сумму долга начисляются пени в размере учетной ставки банковского процента на день исполнения денежного обязательства от неуплаченной суммы долга за каждый календарный день просрочки платежа до дня поступления суммы долга на расчетный счет Продавца включительно».

- пункт 7.3. Договора:

«В случае если Покупатель не производит в установленный настоящим договором срок очередной платеж за нежилые помещения более чем 3 (три) месяца подряд, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата нежилых помещений, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости нежилых помещений. В случае если сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости нежилых помещений, расторжение настоящего договора производится в порядке, установленном законодательством РФ».

- Приложение № 2 к Договору:

«Приложение №2

к договору купли-продажи

недвижимого имущества

№ ___ от «__» _____ 2014 г.

дата договора	
срок рассрочки, мес.	3 года (36 мес.)
ставка рефинансирования	8,25% годовых

№	Срок платежа	Остаток задолженности на дату платежа за нежилое помещение 1, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12	Платеж в доход бюджета	Остаток задолженности на дату платежа	Платеж в доход бюджета
			города (без НДС) В счет основного долга (руб.)	за нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83	города(без НДС) В счет основного долга (руб.)
1	1	2	3	4	
1	1 месяц	13 670 338,98	379 731,64	2 935 593,22	81 544,26

2	2 месяц	13 290 607,34	379 731,64	2 854 048,96	81 544,26
3	3 месяц	12 910 875,70	379 731,64	2 772 504,70	81 544,26
4	4 месяц	12 531 144,06	379 731,64	2 690 960,44	81 544,26
5	5 месяц	12 151 412,42	379 731,64	2 609 416,18	81 544,26
6	6 месяц	11 771 680,78	379 731,64	2 527 871,92	81 544,26
7	7 месяц	11 391 949,14	379 731,64	2 446 327,66	81 544,26
8	8 месяц	11 012 217,50	379 731,64	2 364 783,40	81 544,26
9	9 месяц	10 632 485,86	379 731,64	2 283 239,14	81 544,26
10	10 месяц	10 252 754,22	379 731,64	2 201 694,88	81 544,25
11	11 месяц	9 873 022,58	379 731,64	2 120 150,63	81 544,26
12	12 месяц	9 493 290,94	379 731,64	2 038 606,37	81 544,25
13	13 месяц	9 113 559,30	379 731,64	1 957 062,12	81 544,26
14	14 месяц	8 733 827,66	379 731,64	1 875 517,86	81 544,25
15	15 месяц	8 354 096,02	379 731,64	1 793 973,61	81 544,26
16	16 месяц	7 974 364,38	379 731,64	1 712 429,35	81 544,25
17	17 месяц	7 594 632,74	379 731,64	1 630 885,10	81 544,26
18	18 месяц	7 214 901,10	379 731,64	1 549 340,84	81 544,25
19	19 месяц	6 835 169,46	379 731,64	1 467 796,59	81 544,26
20	20 месяц	6 455 437,82	379 731,64	1 386 252,33	81 544,25
21	21 месяц	6 075 706,18	379 731,64	1 304 708,08	81 544,26
22	22 месяц	5 695 974,54	379 731,64	1 223 163,82	81 544,25
23	23 месяц	5 316 242,90	379 731,64	1 141 619,57	81 544,26
24	24 месяц	4 936 511,26	379 731,64	1 060 075,31	81 544,25
25	25 месяц	4 556 779,62	379 731,64	978 531,06	81 544,26
26	26 месяц	4 177 047,98	379 731,63	896 986,80	81 544,25
27	27 месяц	3 797 316,35	379 731,64	815 442,55	81 544,26
28	28 месяц	3 417 584,71	379 731,63	733 898,29	81 544,25
29	29 месяц	3 037 853,08	379 731,64	652 354,04	81 544,26
30	30 месяц	2 658 121,44	379 731,63	570 809,78	81 544,25
31	31 месяц	2 278 389,81	379 731,64	489 265,53	81 544,26
32	32 месяц	1 898 658,17	379 731,63	407 721,27	81 544,25
33	33 месяц	1 518 926,54	379 731,64	326 177,02	81 544,26
34	34 месяц	1 139 194,90	379 731,63	244 632,76	81 544,25
35	35 месяц	759 463,27	379 731,64	163 088,51	81 544,26
36	36 месяц	379 731,63	379 731,63	81 544,25	81 544,25
-	-		13 670 338,98		2 935 593,22

Определением от 28 января 2015 года суд удовлетворил ходатайство истца о назначении судебной оценочной экспертизы по делу № А66-15508/2014 и назначил по настоящему делу судебную оценочную экспертизу.

Определением суда от 16 марта 2015 года заявления Общества с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь», г. Тверь и Департамента управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г. Тверь об отводе эксперта Батуриной Ольги Юрьевны оставлены без удовлетворения.

19 марта 2015 года от ответчика в материалы дела поступили дополнения к возражениям.

15 апреля 2015 года от эксперта Батуриной О.Ю. поступил отзыв на возражения ответчика.

В судебное заседание явились представители сторон, третьего лица ООО «Андреев Капиталь».

Третье лицо ООО «Восточный мост» о времени и месте рассмотрения дела извещено надлежаще в порядке статей 121-123 АПК РФ, явку представителей не обеспечило. Судебное заседание проводится без участия представителей названного третьего лица по правилам статьи 156 АПК РФ.

Истец требования поддержал по основаниям, изложенным в иске; представил приобщенный судом к материалам дела диск TDK CD-R с электронными версиями заявлений истца.

Ответчик иск оспорил; ходатайствовал о назначении по делу повторной экспертизы, проведение которой просил поручить Карцеву Павлу Валерьевичу или Карцевой Вере Викторовне, о чем представил приобщенное судом к материалам дела соответствующее заявление с приложенными к нему документами, подтверждающими квалификацию оценщиков.

Суд определил с учетом обстоятельств дела и на основании статьи 163 АПК РФ объявить перерыв в судебном заседании до 17 апреля 2015г. 14 час. 00 мин., которое продолжить в помещении суда по адресу: г. Тверь, ул. Советская, д.23, каб. №25-2 (5 этаж). Суд о перерыве разместил информацию на официальном сайте Арбитражного суда Тверской области по веб-адресу: <http://tver.arbitr.ru/> в сети Интернет (Информационное письмо Высшего Арбитражного суда РФ от 19.09.2006г. №113 «О применении статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ»).

После перерыва 17 апреля 2015 года судебное разбирательство было продолжено при участии тех представителей лиц, участвующих в деле. В судебное заседание после перерыва также явилась эксперт Батурина О.Ю.

Эксперт представила дополнительные письменные возражения, приобщенные судом к материалам дела.

Ответчик представил приобщенные судом к материалам дела пояснения к возражениям на судебную экспертизу, поддержал ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Истец возражал против назначения по делу повторной экспертизы; представил приобщенные к материалам дела копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика Лекомцевой Л.Н. на случай удовлетворения судом ходатайства ответчика.

Третье лицо ООО «Андреев Капиталь» поддержало ходатайство ответчика о назначении по делу повторной экспертизы.

Суд, рассмотрев ходатайство ответчика о назначении повторной экспертизы, отказал в его удовлетворении по следующим основаниям.

По правилам части 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Кроме того по правилам статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначение экспертизы по делу, в том числе и повторной экспертизы, является правом, а не обязанностью суда.

Судом не усмотрено наличие обстоятельств, позволяющих сомневаться в выводах эксперта Батуриной О.Ю., противоречий в выводах эксперта также не установлено. Эксперт в судебном заседании дал исчерпывающие пояснения по проведенной экспертизе, подтвердив её результаты.

Учитывая заявленные истцом требования и нормативное обоснование иска, учитывая наличие в материалах дела отчета № 617 от 23 октября 2014 года об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 9 января 2014 года, выполненного оценщиком Общества с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы», г.Тверь Исаенковой Л.А. (том 4, л.д.1-103) и содержащего выводы о рыночной стоимости объекта оценки подтверждающие выводы эксперта, суд считает, что собранных по делу доказательств достаточно для рассмотрения спора по существу и принятия судом решения по настоящему делу без назначения повторной экспертизы.

В соответствии с частью 3 статьи 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение в виде отдельного судебного акта арбитражный суд выносит во всех случаях, если Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность обжалования определения отдельно от обжалования судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу. В других случаях арбитражный суд вправе вынести определение, как в виде отдельного судебного акта, так и в виде протокольного определения. Статья 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предусматривает обжалование определения об отказе в назначении экспертизы по делу, поэтому согласно протоколу судебного заседания от 17 апреля 2015 года судом ходатайство ответчика отклонено протокольным определением.

Истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований в части содержания пункта 5.1 договора. Истец просит принять пункт 5.1. спорного договора в следующей редакции: "В случае нарушения Покупателем сроков оплаты нежилых помещений, на сумму долга начисляются пени в размере учетной ставки банковского процента на день исполнения данного обязательства от неуплаченной суммы долга до дня поступления суммы долга на расчетный счет Продавца включительно".

Заявленное истцом ходатайство не противоречит нормам статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем удовлетворено судом. Рассмотрению подлежат уточненные требования истца.

Правовые позиции лиц, участвующих в деле, после перерыва не изменились.

Из имеющихся в материалах дела документов судом установлено следующее.

Нежилые помещения, общей площадью 317,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 (далее - помещение, недвижимое имущество) являются объектами муниципальной собственности согласно свидетельствам о государственной регистрации права № 69-АВ 199563, №

69-АВ 908157.

26 декабря 2007 года между Департаментом управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Виктория» (арендатор) заключен договор аренды вышеуказанных помещений № 3665. Приказом Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (л.д. 29-31 том 1) была изменена общая арендуемая площадь до 317,3 кв.м.

09 января 2014 года истец обратился в Департамент с заявлением о заключении договора купли-продажи арендуемых помещений в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 159-ФЗ).

Договор купли-продажи недвижимого имущества, предложенный к заключению Департаментом, был подписан Обществом с протоколом разногласий, в частности неурегулированными остались пункты 1.2, 2.2, 2.5, 2.6, 5.1, 7.3, абзац 2 пункта 2.3, Приложение № 2 к договору.

В том числе Общество не согласилось с выкупной стоимостью, определенной Обществом с ограниченной ответственностью «Андреев-капиталь», размер которой составил 23 200 000 рублей (в том числе НДС), в связи с чем по заявлению покупателя Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы» была повторно рассчитана выкупная стоимость и определена в размере 16 131 000 руб. 00 коп.(в том числе НДС) за нежилое помещение I, расположенное по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3 общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; в размере 3 464 000 руб. 00 коп. (в том числе НДС) за нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3: нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83.

Поскольку Департамент письмом № 30/3623 от 07.10.2014г. отказался заключать договор в редакции протокола разногласий предложенного Обществом, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском с заявлением, заявив в ходе судебного разбирательства дополнительные уточнения требований.

Проанализировав материалы дела, оценив собранные по делу доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 64, статьями 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих

требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, участвующих в деле, доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений.

Из содержания статей 1, 2 и 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Частью 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 данного Кодекса либо по соглашению сторон, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Указанные нормы предусматривают право стороны на обращение в суд с иском об урегулировании разногласий по договору на стадии его заключения.

Ответчик в своих возражениях в том числе ссылается на типовой характер проекта договора. Департамент указал, что данный проект договора утвержден Постановлением администрации города Твери от 09.07.2014 №770 "Об утверждении типовых форм договора купли-продажи муниципального недвижимого имущества", являющимся нормативно-правовым актом.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 №16 "О свободе договора и ее пределах" для определения условий договоров стороны могут воспользоваться примерными условиями (стандартной документацией), разработанными в том числе саморегулируемыми и иными некоммерческими организациями участников рынка для договоров соответствующего вида и опубликованными в печати (статья 427 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом стороны могут

своим соглашением предусмотреть применение таких примерных условий (стандартной документации) к их отношениям по договору как в полном объеме, так и частично, в том числе по своему усмотрению изменить положения стандартной документации или договориться о неприменении отдельных ее положений.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 08.02.2011 № 131-О-О 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 Гражданского кодекса Российской Федерации), вправе действовать своей волей в своем интересе, поскольку это право не ограничено основанным 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.

За разрешением возникающих в таких случаях разногласий (в том числе относительно размера первоначального платежа - если предполагается оплата в рассрочку) стороны вправе обратиться в арбитражный суд, который при рассмотрении конкретного спора не должен ограничиваться формальным установлением фактов, поскольку это умаляло бы закрепленное статьей 46 Конституции Российской Федерации право на судебную защиту и противоречило бы требованиям реального обеспечения прав и свобод граждан правосудием (Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 6 июня 1995 года № 7-П и от 3 ноября 1998 года № 25-П). Давая оценку предложению о размере первоначального платежа по договору купли-продажи, арбитражный суд на основе имеющихся в деле доказательств может разрешить вопрос о соблюдении сторонами общего запрета злоупотребления правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), в частности - исходя из того, что государство, закрепляя в законе право на приватизацию, обязано обеспечить возможность его осуществления, гарантируя при передаче имущества в собственность субъектов частного права соблюдение конституционных принципов и норм (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года № 25-П), - установить, позволяют ли предложенные муниципальным образованием условия субъекту малого или среднего предпринимательства воспользоваться правом на рассрочку оплаты приобретаемого им имущества и тем самым реализовать свое право на приватизацию.

Таким образом возражения ответчика о том, что типовой проект договора, установленный постановлением администрации не может быть изменен, а разногласия не могут быть переданы на рассмотрения

компетентного суда, противоречат основным принципам и нормам действующего законодательства и правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, в связи с чем отклоняются судом.

В соответствии со статьей 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.

Отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются 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" (далее - Закон № 159-ФЗ).

Из положений статей 3, 4, 6 Закона № 159-ФЗ в совокупности следует, что заключение компетентным органом местного самоуправления с субъектом малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным статьей 3 названного Закона критериям, договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества является обязательным, в связи с чем возникшие при заключении такого договора разногласия в силу статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть переданы на рассмотрение арбитражного суда.

В силу статьи 3 упомянутого Федерального закона отчуждение имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности льготной категории покупателей производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон № 135-ФЗ).

Назначать экспертизу, в том числе в виде иной независимой оценки, при оценке имеющегося отчета независимого оценщика как одного из доказательств по делу рекомендовано судам пунктом 2 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" (далее - Информационное письмо № 92).

Согласно пункту 2 Информационного письма № 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). При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении спора судом установлено, что на основании муниципального контракта № 22 от 25.07.2014 года Обществом с ограниченной ответственностью «Андреев-капиталь» по состоянию на 4 августа 2014 года произведена оценка рыночной стоимости спорных нежилых помещений, размер которой составил 23 200 000 руб. 00 коп. (с НДС), в том числе за нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3 общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 – 19 098 141 рубль, за нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 – 4 101 859 рублей (том 1 л.д. 82).

Суд, учитывая правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлении от 18.10.2012г. № 7240/12, согласно которой 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 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" преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, посчитал необходимым определить рыночной стоимости имущества по состоянию на 09 января 2014 года, т.е. на дату обращения истца с соответствующим заявлением о выкупе.

Принимая во внимание заявленные истцом требования, в целях установления рыночной цены недвижимого имущества на 09 января 2014 года, суд в процессе рассмотрения дела назначил судебную экспертизу,

проведение которой поручил Обществу с ограниченной ответственностью Региональное агентство оценки «Консультирование, экспертиза собственности», эксперту Батуриной О.Ю.

Перед экспертом был поставлен следующий вопрос: Какова по состоянию на 09 января 2014 года рыночная стоимость объекта оценки: нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилое помещение I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83?

Экспертом Батуриной О.Ю. установлено, что рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3: нежилого помещения I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 составляет 16 038 000 рублей (без НДС 13 591 525 руб.), рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тверь, пр-т Ленина, д.17/3, нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 составляет 3 467 000 рублей (без НДС 2 938 135 руб.).

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 28.12.2010 № 395-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 395-ФЗ), пункт 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации дополнен подпунктом 12, согласно которому не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Законом №159-ФЗ.

При реализации (передаче) с 1 апреля 2011 года (со дня вступления в силу пункта 2 статьи 1 Закона № 395-ФЗ) указанного недвижимого имущества покупателям, являющимся налоговыми агентами, указанные налоговые агенты (организации и индивидуальные предприниматели) не должны удерживать из выплачиваемых доходов, исчислять и перечислять в бюджет налог на добавленную стоимость при приобретении такого имущества.

Полученные согласно отчету Общества с ограниченной ответственностью «Андреев-капиталь» результаты оценки рыночной стоимости выкупаемых ответчиком объектов недвижимости, не могут быть

приняты судом как выполненные не на дату обращения истца с соответствующим заявлением о выкупе.

Согласно неоспоренным выводам о величине рыночной стоимости выкупаемого имущества согласно отчету № 617 от 23 октября 2014 года об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 9 января 2014 года, выполненному оценщиком Общества с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы», г.Тверь Исаенковой Л.А., итоговое значение рыночной стоимости нежилого помещения I, расположенного по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3 общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 - 16 131 000 руб. 00 коп. с НДС (13 670 338 руб. 98 коп. без НДС); итоговое значение рыночной стоимости нежилого помещения VII, расположенного по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 - 3 464 000 руб. 00 коп. с НДС (2 935 593 руб. 22 коп. без НДС).

По итогам судебной экспертизы, выполненной экспертом Батуриной О.Ю., подтвердились выводы о величине рыночной стоимости выкупаемого имущества согласно отчету № 617 от 23 октября 2014 года.

Суд, признавая достоверность выводов судебной экспертизы и выводов содержащихся в отчете № 617 от 23 октября 2014 года об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 9 января 2014 года, выполненному оценщиком Общества с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы», учитывая отсутствие иных допустимых бесспорных доказательств, подтверждающих рыночную стоимость объектов недвижимости по состоянию на 9 января 2014 года, и принимая во внимание имущественные интересы ответчика, как продавца имущества, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела документы, а также, учитывая, что в силу положений подпункта 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации государственного или муниципального имущества, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не являются объектом обложения налогом на добавленную стоимость, считает возможным определить продажную цену объектов недвижимости в размере 16 605 932,20 (шестнадцать миллионов шестьсот пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек (за вычетом НДС), в том числе: 13 670 338 руб. 98 коп. за нежилое помещение I, расположенное по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12; 2 935 593 руб. 22 коп. за нежилое помещение VII, расположенное по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83.

При таких обстоятельствах пункт 1.2 подлежит включению в договор в следующей редакции:

«Согласно отчету №617 от 23.10.2014 года об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, составленного в соответствии с

законодательством РФ об оценочной деятельности независимым оценщиком ООО «Агентство независимой оценки и экспертизы» на дату 09 января 2014 года установить стоимость продажи нежилых помещений, подлежащую уплате в бюджет города Твери, в размере 16 605 932,20 (шестнадцать миллионов шестьсот пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек. Из них:

- стоимость нежилого помещения I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 в размере 13 670 338, 98 (тринадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек,

- стоимость нежилого помещения VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 в размере 2 935 593,22 (два миллиона девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.»

Согласно пункту 3 статьи 5 Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

В силу пункта 1 статьи 823 Гражданского кодекса Российской Федерации договорами, исполнение которых связано с передачей в собственность другой стороне денежных сумм или других вещей, определяемых родовыми признаками, может предусматриваться предоставление кредита, в том числе в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки оплаты товаров, работ или услуг (коммерческий кредит), если иное не установлено законом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами", в соответствии со ст. 823 Гражданского кодекса Российской Федерации к коммерческому кредиту относятся гражданско-правовые обязательства, предусматривающие отсрочку или рассрочку оплаты товаров, работ или услуг, а также предоставление денежных средств в виде аванса или предварительной оплаты.

Если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства, к коммерческому кредиту применяются нормы о договоре займа (пункт 2 статьи 823 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Проценты, взимаемые за пользование коммерческим кредитом (в том числе суммами аванса, предварительной оплаты), являются платой за пользование денежными средствами. При отсутствии в законе или договоре условий о размере и порядке уплаты процентов за пользование

коммерческим кредитом судам следует руководствоваться нормами ст. 809 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассрочка оплаты стоимости выкупаемого имущества является по своей природе коммерческим кредитом, а проценты, предусмотренные частью 3 статьи 5 Закона № 159-ФЗ - процентами за пользование займом, подлежащими начислению на сумму, по уплате которой предоставлена рассрочка.

Начисление процентов на предусмотренную договором цену продажи имущества без учета сумм, уплаченных покупателем, как это предусмотрено пунктом 2.2 договора и приложением № 2 к договору купли-продажи «График оплаты в рассрочку арендуемого имущества», означало бы оплату пользования денежными средствами, которые уже уплачены продавцу, что не соответствует правовой природе этих процентов.

Из материалов дела следует, что условие пункта 2.2 и приложения № 2 договора купли-продажи понимается обеими сторонами как предусматривающее обязанность покупателя уплачивать проценты на выкупную цену объекта без учета уменьшения ее на суммы платежей, подлежащих внесению в 2014-2017 годах (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании изложенного суд признает условия пункта 2.2 договора купли-продажи и приложения № 2 к договору «График оплаты в рассрочку арендуемого имущества» в части расчета процентов противоречащими ч. 3 ст. 5 Закона № 159-ФЗ.

При таких обстоятельствах пункт 2.2 подлежит включению в договор в следующей редакции:

«На сумму денежных средств, подлежащую оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (п.2.1. настоящего договора), производится начисление процентов в размере, равном одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (газета «Вся Тверь» №60 (474) от 27.08.2014 года). Указанием ЦБ РФ от 13.09.2012 года №2873-у, ставка рефинансирования установлена в размере 8,25 процентов годовых.

Начисление процентов производится по формуле:

$$\text{Пр} = \frac{\text{Сд} \times \text{Ср}}{\text{Кд}(\text{г})} \times \text{Кд}(\text{р})$$

Где:

Пр - сумма процентов на дату совершения очередного или досрочного платежа;

Сд - сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (то есть, остаточная сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города на дату совершения очередного или досрочного платежа);

$S_p = 2,75\%$ (размер процента, равный $1/3$ ставки рефинансирования на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества);

Кд(г) – количество календарных дней в году, на дату совершения очередного или досрочного платежа;

Кд(р) – количество дней пользования рассрочкой в оплате Сд на дату совершения очередного или досрочного платежа, начиная с даты предоставления рассрочки и по дату совершения очередного или досрочного платежа включительно.

Уплата процентов производится одновременно с оплатой основного долга в сроки, предусмотренные графиком, прилагаемым к настоящему договору (приложение №2). Сумма процентов, подлежащая оплате в бюджет города, определяется Покупателем на дату совершения очередного или досрочного платежа самостоятельно в соответствии с формулой, предусмотренной настоящим пунктом.».

Приложение № 2 подлежит включению в договор в следующей редакции:

«Приложение №2
к договору купли-продажи
недвижимого имущества
№__ от «__»_____ 2014 г.

дата договора	
срок рассрочки, мес.	3 года (36 мес.)
ставка рефинансирования	8,25% годовых

№	Срок платежа	Остаток задолженности на дату платежа за нежилое помещение I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12	Платеж в доход бюджета города (без НДС)	Остаток задолженности на дату платежа за нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83	Платеж в доход бюджета города (без НДС)
			В счет основного долга (руб.)		В счет основного долга (руб.)
1	2	3	4		
1	1 месяц	13 670 338,98	379 731,64	2 935 593,22	81 544,26
2	2 месяц	13 290 607,34	379 731,64	2 854 048,96	81 544,26
3	3 месяц	12 910 875,70	379 731,64	2 772 504,70	81 544,26
4	4 месяц	12 531 144,06	379 731,64	2 690 960,44	81 544,26
5	5 месяц	12 151 412,42	379 731,64	2 609 416,18	81 544,26
6	6 месяц	11 771 680,78	379 731,64	2 527 871,92	81 544,26
7	7 месяц	11 391 949,14	379 731,64	2 446 327,66	81 544,26

8	8 месяц	11 012 217,50	379 731,64	2 364 783,40	81 544,26
9	9 месяц	10 632 485,86	379 731,64	2 283 239,14	81 544,26
10	10 месяц	10 252 754,22	379 731,64	2 201 694,88	81 544,25
11	11 месяц	9 873 022,58	379 731,64	2 120 150,63	81 544,26
12	12 месяц	9 493 290,94	379 731,64	2 038 606,37	81 544,25
13	13 месяц	9 113 559,30	379 731,64	1 957 062,12	81 544,26
14	14 месяц	8 733 827,66	379 731,64	1 875 517,86	81 544,25
15	15 месяц	8 354 096,02	379 731,64	1 793 973,61	81 544,26
16	16 месяц	7 974 364,38	379 731,64	1 712 429,35	81 544,25
17	17 месяц	7 594 632,74	379 731,64	1 630 885,10	81 544,26
18	18 месяц	7 214 901,10	379 731,64	1 549 340,84	81 544,25
19	19 месяц	6 835 169,46	379 731,64	1 467 796,59	81 544,26
20	20 месяц	6 455 437,82	379 731,64	1 386 252,33	81 544,25
21	21 месяц	6 075 706,18	379 731,64	1 304 708,08	81 544,26
22	22 месяц	5 695 974,54	379 731,64	1 223 163,82	81 544,25
23	23 месяц	5 316 242,90	379 731,64	1 141 619,57	81 544,26
24	24 месяц	4 936 511,26	379 731,64	1 060 075,31	81 544,25
25	25 месяц	4 556 779,62	379 731,64	978 531,06	81 544,26
26	26 месяц	4 177 047,98	379 731,63	896 986,80	81 544,25
27	27 месяц	3 797 316,35	379 731,64	815 442,55	81 544,26
28	28 месяц	3 417 584,71	379 731,63	733 898,29	81 544,25
29	29 месяц	3 037 853,08	379 731,64	652 354,04	81 544,26
30	30 месяц	2 658 121,44	379 731,63	570 809,78	81 544,25
31	31 месяц	2 278 389,81	379 731,64	489 265,53	81 544,26
32	32 месяц	1 898 658,17	379 731,63	407 721,27	81 544,25
33	33 месяц	1 518 926,54	379 731,64	326 177,02	81 544,26
34	34 месяц	1 139 194,90	379 731,63	244 632,76	81 544,25
35	35 месяц	759 463,27	379 731,64	163 088,51	81 544,26
36	36 месяц	379 731,63	379 731,63	81 544,25	81 544,25
-	-		13 670 338,98		2 935 593,22

».

Согласно пунктам 2, 4 Закона № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства

при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

При этом закон не ограничивает субъект малого или среднего предпринимательства в выборе размеров и периодов оплаты. Норм императивного характера, предусматривающих неизменный размер платежей, Закон № 159-ФЗ не содержит.

При таких обстоятельствах ограничения, установленные пунктом 2.5 проекта договора, на частичное досрочное погашение долга признается судом неправомерными.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

По правилам пункта 4 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Согласно статье 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

На основании изложенного пункт 2.5 подлежит включению в договор в следующей редакции:

«Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате досрочно. Оплата приобретаемых в рассрочку нежилых помещений может быть осуществлена досрочно по решению Покупателя. В случае произведения досрочно платежа, в части превышающей сумму ежемесячного платежа, предусмотренной в графике (приложение №2), при этом, размер досрочного платежа должен быть кратен сумме ежемесячного платежа согласно графику (приложение №2). При этом общий период рассрочки не сокращается, но Покупатель вправе обратиться к Продавцу с заявлением о внесении изменения в график (приложение №2) к настоящему договору с учетом фактически произведенных платежей. В таком случае, Продавец обязан в течение 30 календарных дней, направить в адрес Покупателя, подписанное со

своей стороны дополнительное соглашение к договору купли-продажи с измененным графиком (приложение №2) для подписания Покупателем.».

Поскольку размер платежей в счет оплаты стоимости продаваемого имущества может быть определен покупателем самостоятельно исходя из минимального размера платежа в соответствии с приложением № 2, а проценты подлежат начислению с учетом фактической суммы задолженности, с целью предотвращения возникновения спора по отнесению платежей соответственно к погашению основного долга или процентов, абзац 2 пункта 2.3 договора подлежит включению в договор в следующей редакции:

«В поле «назначение платежа» платежного документа в зависимости от вида платежа указать текст:

- «выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения, кадастровый номер 69:40:0300038:83) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «проценты за пользование рассрочкой по выкупу арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «проценты за пользование рассрочкой по выкупу арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:83) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС».».

Разрешая требования об урегулировании пунктов 5.1. и 7.3 договора суд исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 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 настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

По правилам статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом 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. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В силу положений Закона № 159-ФЗ заключение договора недвижимого имущества с субъектом малого или среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества является обязательным при выполнении соответствующих условий.

Поскольку условия о неустойке (пункт 5.1) и о праве продавца на отказ от исполнения договора (пункт 7.3) Законом не урегулированы, включение в договор данных пунктов в редакции одной из сторон приведет к нарушению принципа равенства и свободы договора (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако указанные условия не являются существенными для договора купли-продажи недвижимости, в связи с чем отсутствие соглашения сторон по данным пунктам не может служить основанием освобождения Департамента от обязанности по заключению договора купли-продажи в порядке, установленном Законом №159-ФЗ.

При таких обстоятельствах суд считает возможным исключить спорные, неурегулированные сторонами и законом условия сделки о неустойке (пункт 5.1) и о праве продавца на отказ от исполнения договора (пункт 7.3) из текста договора.

Поскольку расчет процентов установлен судом в редакции истца, а пункт 5.1 договора о взыскании неустойки исключен судом из содержания договора, а также с учетом положений статьи 319 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 2.6. подлежит включению в договор в следующей редакции:

«Суммы оплаты стоимости нежилых помещений, поступающие от Покупателя в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- издержки Продавца по получению исполнения (в том числе, на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности);
- на уплату процентов в соответствии с формулой, предусмотренной п. 2.2. настоящего договора;
- на погашение основного долга.».

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на ответчика и подлежат взысканию с него в пользу истца в размере 14 000 рублей, в том числе 4 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины, 10 000 рублей расходов на оплату экспертизы.

Руководствуясь статьями 65, 110, 156, 163, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью «Виктория», г. Тверь (ИНН 6901090515, ОГРН 1056900167565) и Департаментом управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г. Тверь (ИНН 6901043057, ОГРН 1036900087806), возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке), в отношении расположенных по адресу: г. Тверь, пр-т. Ленина, д.17/3 следующих помещений: нежилого помещения I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 и нежилого помещения VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83, а именно:

Пункт 1.2. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции: «Согласно отчету №617 от 23.10.2014 года об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности независимым оценщиком ООО «Агентство независимой оценки и экспертизы» на дату 09 января 2014 года установить стоимость продажи нежилых помещений, подлежащую уплате в бюджет города Твери, в размере 16 605 932,20 (шестнадцать миллионов шестьсот пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек. Из них:

- стоимость нежилого помещения I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12 в размере 13 670 338, 98 (тринадцать миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек,

- стоимость нежилого помещения VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83 в размере 2 935 593,22 (два миллиона девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.»

Пункт 2.2. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции: «На сумму денежных средств, подлежащую оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (п.2.1. настоящего договора), производится начисление процентов в размере, равном одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (газета «Вся Тверь» №60 (474) от 27.08.2014 года). Указанием ЦБ РФ от 13.09.2012 года №2873-у, ставка рефинансирования установлена в размере 8,25 процентов годовых.

Начисление процентов производится по формуле:

$$Pr = \frac{C_d \times C_p}{K_d(\Gamma)} \times K_d(p)$$

Где:

PP - сумма процентов на дату совершения очередного или досрочного платежа;

Сд - сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (то есть, остаточная сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города на дату совершения очередного или досрочного платежа);

$Ср = 2,75\%$ (размер процента, равный 1/3 ставки рефинансирования на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества);

Кд(г) – количество календарных дней в году, на дату совершения очередного или досрочного платежа;

Кд(р) – количество дней пользования рассрочкой в оплате Сд на дату совершения очередного или досрочного платежа, начиная с даты предоставления рассрочки и по дату совершения очередного или досрочного платежа включительно.

Уплата процентов производится одновременно с оплатой основного долга в сроки, предусмотренные графиком, прилагаемым к настоящему договору (приложение №2). Сумма процентов, подлежащая оплате в бюджет города, определяется Покупателем на дату совершения очередного или досрочного платежа самостоятельно в соответствии с формулой, предусмотренной настоящим пунктом.»

Абзац 2 пункта 2.3. договора купли-продажи недвижимого имущества(с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции: «В поле «назначение платежа» платежного документа в зависимости от вида платежа указать текст:

- «выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «выкуп арендованного муниципального имущества (нежилого помещения, кадастровый номер 69:40:0300038:83) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «проценты за пользование рассрочкой по выкупу арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС»;

- «проценты за пользование рассрочкой по выкупу арендованного муниципального имущества (нежилого помещения кадастровый номер 69:40:0300038:83) по договору купли-продажи (с условием о рассрочке) № _____ от _____ 20__ г. Без НДС».».

Пункт 2.5. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции: «Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате досрочно. Оплата приобретаемых в рассрочку нежилых помещений может быть осуществлена досрочно по решению Покупателя. В случае произведения досрочно платежа, в части превышающей сумму ежемесячного платежа, предусмотренной в графике (приложение №2), при этом, размер досрочного платежа должен быть кратен

сумме ежемесячного платежа согласно графику (приложение №2). При этом общий период рассрочки не сокращается, но Покупатель вправе обратиться к Продавцу с заявлением о внесении изменения в график (приложение №2) к настоящему договору с учетом фактически произведенных платежей. В таком случае, Продавец обязан в течение 30 календарных дней, направить в адрес Покупателя, подписанное со своей стороны дополнительное соглашение к договору купли-продажи с измененным графиком (приложение №2) для подписания Покупателем.».

Пункт 2.6. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции:

«Суммы оплаты стоимости нежилых помещений, поступающие от Покупателя в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- издержки Продавца по получению исполнения (в том числе, на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности);
- на уплату процентов в соответствии с формулой, предусмотренной п. 2.2. настоящего договора;
- на погашение основного долга.».

Приложение №2 к договору купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) изложить в следующей редакции:

«Приложение №2
к договору купли-продажи
недвижимого имущества
№__ от «__» _____ 2014 г.

дата договора	
срок рассрочки, мес.	3 года (36 мес.)
ставка рефинансирования	8,25% годовых

№	Срок платежа	Остаток задолженности на дату платежа за нежилое помещение I, общей площадью 261,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 69:40:0300038:2:3/12	Платеж в доход бюджета города (без НДС)	Остаток задолженности на дату платежа за нежилое помещение VII, общей площадью 56,1 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300038:83	Платеж в доход бюджета города (без НДС)
			В счет основного долга (руб.)	В счет основного долга (руб.)	
1	2	3	4		
1	1 месяц	13 670 338,98	379 731,64	2 935 593,22	81 544,26
2	2 месяц	13 290 607,34	379 731,64	2 854 048,96	81 544,26
3	3 месяц	12 910 875,70	379 731,64	2 772 504,70	81 544,26

4	4 месяц	12 531 144,06	379 731,64	2 690 960,44	81 544,26
5	5 месяц	12 151 412,42	379 731,64	2 609 416,18	81 544,26
6	6 месяц	11 771 680,78	379 731,64	2 527 871,92	81 544,26
7	7 месяц	11 391 949,14	379 731,64	2 446 327,66	81 544,26
8	8 месяц	11 012 217,50	379 731,64	2 364 783,40	81 544,26
9	9 месяц	10 632 485,86	379 731,64	2 283 239,14	81 544,26
10	10 месяц	10 252 754,22	379 731,64	2 201 694,88	81 544,25
11	11 месяц	9 873 022,58	379 731,64	2 120 150,63	81 544,26
12	12 месяц	9 493 290,94	379 731,64	2 038 606,37	81 544,25
13	13 месяц	9 113 559,30	379 731,64	1 957 062,12	81 544,26
14	14 месяц	8 733 827,66	379 731,64	1 875 517,86	81 544,25
15	15 месяц	8 354 096,02	379 731,64	1 793 973,61	81 544,26
16	16 месяц	7 974 364,38	379 731,64	1 712 429,35	81 544,25
17	17 месяц	7 594 632,74	379 731,64	1 630 885,10	81 544,26
18	18 месяц	7 214 901,10	379 731,64	1 549 340,84	81 544,25
19	19 месяц	6 835 169,46	379 731,64	1 467 796,59	81 544,26
20	20 месяц	6 455 437,82	379 731,64	1 386 252,33	81 544,25
21	21 месяц	6 075 706,18	379 731,64	1 304 708,08	81 544,26
22	22 месяц	5 695 974,54	379 731,64	1 223 163,82	81 544,25
23	23 месяц	5 316 242,90	379 731,64	1 141 619,57	81 544,26
24	24 месяц	4 936 511,26	379 731,64	1 060 075,31	81 544,25
25	25 месяц	4 556 779,62	379 731,64	978 531,06	81 544,26
26	26 месяц	4 177 047,98	379 731,63	896 986,80	81 544,25
27	27 месяц	3 797 316,35	379 731,64	815 442,55	81 544,26
28	28 месяц	3 417 584,71	379 731,63	733 898,29	81 544,25
29	29 месяц	3 037 853,08	379 731,64	652 354,04	81 544,26
30	30 месяц	2 658 121,44	379 731,63	570 809,78	81 544,25
31	31 месяц	2 278 389,81	379 731,64	489 265,53	81 544,26
32	32 месяц	1 898 658,17	379 731,63	407 721,27	81 544,25
33	33 месяц	1 518 926,54	379 731,64	326 177,02	81 544,26
34	34 месяц	1 139 194,90	379 731,63	244 632,76	81 544,25
35	35 месяц	759 463,27	379 731,64	163 088,51	81 544,26
36	36 месяц	379 731,63	379 731,63	81 544,25	81 544,25
-	-		13 670 338,98		2 935 593,22

».

Пункт 5.1. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) исключить.

Пункт 7.3. договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) исключить.

Взыскать с Департамента управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г. Тверь (ИНН 6901043057, ОГРН 1036900087806) в пользу Обществом с ограниченной ответственностью «Виктория», г. Тверь (ИНН 6901090515, ОГРН 1056900167565) 4 000 руб. 00 коп. расходов по уплате государственной пошлины и 10 000 руб. расходов на оплату экспертизы, а также на случай неисполнения настоящего судебного решения проценты за пользование чужими денежными средствами по ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в размере 8,25% годовых за каждый день просрочки исполнения судебного акта с момента вступления решения в законную силу до его фактического исполнения на всю взысканную в пользу истца сумму.

Исполнительный лист выдать взыскателю в порядке статьи 319 АПК РФ после вступления решения в законную силу.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Вологда, в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Л.Г.Погосян