



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
170000, г. Тверь, ул. Советская, д.23 «б»

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

(с перерывом в порядке ст. 163 АПК РФ)

«16» марта 2015 года г. Тверь Дело №А66-15509/2014
Резолютивная часть объявлена 12 марта 2015 года

Арбитражный суд Тверской области в составе судьи Кольцовой Т.В., при ведении протокола судебного заседания и аудиозаписи процесса секретарем Каляминой Е.И., при участии представителей: от истца – Крылова А.Ю. (доверенность от 04.09.2014г.), от ответчика – до перерыва - Аваева Д.В. (доверенность от 11.12.14г), после перерыва - Зайченко С.В. (доверенность №452 от 01.12.2014г.), рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «БРИЗ-ТОРГ», г.Тверь, (ИНН 6905054050, ОГРН 1026900570267), дата гос. регистрации 10.12.1998г., к Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери, г.Тверь, (ИНН 6901043057, ОГРН 1036900087806), дата гос. регистрации 01.12.2003г., третьи лица: Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь», г.Тверь, Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы» Общество с ограниченной ответственностью «Восточный мост», г.Тверь, неимущественное требование,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «БРИЗ-ТОРГ», 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 по пунктам 1.2., 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1.8, 3.2.1., 3.4 3.5, 6.1.3., 6.1.4., 6.1.5., 7.3.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь», г.Тверь, Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки и экспертизы», Общество с ограниченной ответственностью «Восточный мост», г.Тверь.

Разногласия у сторон возникли по условию о цене продаваемого имущества.

Обеими сторонами были заявлены ходатайства о назначении судебной экспертизы для определения размера рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Определением от 30.01.2015г. по делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Региональное агентство оценки «Консультирование, экспертиза собственности» -эксперт Батурина Ольга Юрьевна г. Тверь. Волоколамский пр.5.

19.01.2015г. экспертное заключение поступило в суд.

Истец требования поддержал, возражений по цене имущества, определенной экспертом не заявил.

Ответчик заявил ходатайство об объявлении перерыва в судебном заседании для уточнения позиции.

Суд в соответствии со ст. 163 АПК РФ объявил перерыв в судебном заседании до 12.03.2015г. 15 часов 30 минут. Информация о перерыве размещена в установленном порядке на официальном сайте Арбитражного суда Тверской области в сети Интернет.

После перерыва судебное заседание продолжено.

От ответчика поступил дополнительный отзыв, в котором он указал на принятие протокола разногласий в редакции истца в части пунктов: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1.8, 3.4 3.5, 7.3. В судебном заседании представитель ответчика принципиальных возражение по иску не заявил, кроме п. 1.2.

При разрешении спора суд исходит из следующего.

28 мая 2004 года между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) был заключен договор аренды нежилого помещения, по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Тверь, ул.Советская, д.д. 18,20, общей площадью 178,4 кв.м.

На основании ФЗ 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» 24 июня 2013 года в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества из муниципальной собственности истец обратился в Департамент управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери с заявлением о соответствии условиям отнесения к категории субъектом малого и среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

29 августа 2014 года истец получил проект договора купли-продажи недвижимого имущества (с условием о рассрочке) в отношении арендуемых им помещений, в соответствии с которым стоимость выкупаемого имущества на основании отчета №14-284н, выполненного ООО «Андреев Капиталь», составила 15 245 762 руб. 71 коп.

Не согласившись с предложенной выкупной ценой истец 25.09.2014г. направил ответчику протокол разногласий, в котором предложил установить стоимость имущества на основании отчета №16/09-14 от 05.09.2014г., выполненного ООО «Восточный мост». Согласно данному отчету стоимость выкупаемого имущества по состоянию на 05.09.2014г. составляет 12 087 288 руб. 14 коп. Кроме того, истец предложил пункты 2.1, 2.2, 2.3, 3.2.1., 6.1.3., 6.1.4, 6.1.5. договора, пункт 4 акта приема-передачи изложить в иной редакции, пункты 2.4, 2.5., 2.6., 3.1.8., 3.4., 3.5., 7.3. договора и п.2 в разделе «Приложения» исключить.

Разногласия по условиям договора возникли в связи с предложением ответчика об оплате имущества в рассрочку.

Письмом от 08.10.2014г. (исх.№30/3646) ответчик протокол разногласий отклонил.

Ссылаясь на данные обстоятельства, истец обратился в суд с настоящим иском.

Рассмотрев представленные по делу материалы, заслушав пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года №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 — Федеральный закон №159–ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон №135–ФЗ).

Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статье 3 Федерального закона №159–ФЗ требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи

во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 3 статьи 9 Федерального закона №159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом №135-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления, а также направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу статьи 12 Федерального закона №135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной 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.

В соответствии со статьей 13 того же Федерального закона в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Данный спор возник между сторонами относительно цены муниципального имущества, передаваемого в собственность истца в порядке Федерального закона №159-ФЗ.

В пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» разъяснено, 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. Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального

закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах».

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное её оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Применительно к настоящему спору обязательность привлечения оценщика (обязательное проведение оценки) предусмотрена статьёй 3 Федерального закона №159–ФЗ и статьёй 8 Федерального закона №135–ФЗ, согласно которым проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Вместе с тем обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленный независимым оценщиком, при покупке объекта муниципальной собственности субъектом малого (среднего) предпринимательства действующим законодательством не предусмотрен.

В соответствии со статьёй 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством.

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.

По смыслу указанных норм условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В силу пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить

другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

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

Из приведенных правовых норм следует, что заинтересованная сторона вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения извещения об отклонении протокола разногласий.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Согласно заключению судебной экспертизы от 13 февраля 2015 года рыночная стоимость спорного недвижимого имущества без учета НДС составляет 11 027 118 руб.

Проанализировав указанное экспертное заключение, суд пришел к выводу о том, что оно соответствует требованиям Федерального закона №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки, а определенная им рыночная стоимость является наиболее достоверной. При указанных обстоятельствах, суд считает требования истца в части внесения соответствующих изменений в пункт 1.2 договора купли-продажи, обоснованными.

Возражения ответчика в данной части не основаны на нормах права и судом отклоняются.

На основании изложенного, договор купли-продажи подлежит заключению по определенной судебным экспертом цене без учета НДС 11 027 118 руб.

В урегулирования разногласий по остальным пунктам в редакции протокола разногласий, предложенного истцом, ответчик возражений не заявил.

Одновременно суд отмечает следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные им, регулируются Федеральным законом

"О приватизации государственного и муниципального имущества". В частности, его статья 35, закрепляющая общие правила оплаты государственного и муниципального имущества, отчуждаемого в процессе приватизации, возлагает установление порядка оплаты имущества, находящегося в муниципальной собственности, на органы местного самоуправления (пункт 7), что корреспондирует положению части 3 статьи 51 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в силу которого порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

При заключении договоров о продаже субъектам малого и среднего предпринимательства муниципального имущества муниципальные образования, выступающие в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с другими участниками гражданского оборота (пункт 1 статьи 124 ГК Российской Федерации), вправе действовать своей волей в своем интересе, поскольку это право не ограничено 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.

Согласно части 2 статьи 5 Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предоставляет субъектам малого и среднего предпринимательства право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах и тем самым направлена на создание им максимально широких правовых возможностей при согласовании условий договора купли-продажи.

Данные выводы основаны на правовой позиции Конституционного Суда, изложенной в определении от 08.02.2011г. №132-О-О

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ расходы по уплате госпошлины подлежат отнесения на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.65, 110, 137,163, 167, 170, 176 Арбитражного процессуального Кодекса РФ гл. 25.3 НК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью «БРИЗ-ТОРГ» (ИНН 6905054050, ОГРН 1026900570267)

и Департаментом управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (ОГРН 1036900087806, ИНН 690104305), возникшие при заключении договора купли-продажи нежилых помещений нежилых помещений, расположенных по адресам: г.Тверь. ул.Советская, д.18. нежилое помещение общей площадью 37,6 кв.м., кадастровый номер 69:40:04:00:056:0020:1/014322/37:10019:А; г.Тверь, ул.Советская, д.20, нежилое помещение общей площадью 137,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер 69:40:0400056:86 , а именно:

Пункт 1.2 договора купли-продажи недвижимого имущества изложить в следующей редакции:

«Согласно экспертному заключению Общества с ограниченной ответственностью Региональное агентство оценки « Консультирование, экспертиза собственности» №02/15оц от 13.02.2015г. об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, на дату 24.06.2013г. установить стоимость продажи нежилых помещений, подлежащую уплате в бюджет города Твери, в размере 11 027 118 руб. (**одиннадцать миллионов двадцать семь тысяч сто восемнадцать рублей**).

Пункт 2.1 договора купли-продажи изложить в следующей редакции; «Оплата цены нежилого помещения, подлежащая оплате в бюджет города, указанной в п.1.2 настоящего договора, производится Покупателем единовременно в течение десяти дней с даты заключения настоящего договора.»

Пункт 2.2. договора купли-продажи изложить в следующей редакции: «Оплата стоимости нежилого здания, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в установленные настоящим договором сроки производится в доход бюджета города Твери по следующим реквизитам:

Получатель: Управление федерального казначейства по Тверской области (Департамент управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери), р/с 40101810600000010005 в Отделение Тверь, г. Тверь, БИК 042809001, ИНН 6901043057, КПП 695001001 ОКТМО 28701000001, КБК 02011402043040000410

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп арендованного муниципального имущества по договору купли-продажи № _____ от 20__г. Без НДС».

Пункт 2.3. договора купли-продажи изложить в следующей редакции: «Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет, указанный в п.п. 2.2 настоящего договора».

Пункт 2.4,2.5,2.6. договора купли-продажи исключить.

Пункт 3.1.8. договора купли-продажи исключить.

Пункт 3.2.1. договора купли-продажи изложить в следующей редакции:

«В течение пяти рабочих дней после поступления денежных средств в соответствии с п. 1.2 настоящего договора передать нежилое помещение Покупателю по Акту приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего договора (приложение N 1), в состоянии, существующем на день подписания настоящего договора. Покупатель произвел осмотр нежилого помещения и не имеет претензий к его техническому состоянию. Физический износ и недостатки Покупателю известны».

Пункт 3.4., 3.5. договора купли-продажи исключить.

Пункт 6.1.3. договора купли-продажи изложить в следующей редакции: «Нежилые помещения не включены в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный решением Тверской городской Думы от 29.12.2008 N 84 (215)».

Пункт 6.1.4. договора купли-продажи изложить в следующей редакции: «Покупатель соответствует условиям отнесения его к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 3 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"».

Пункт 6.1.5. договора купли-продажи изложить в следующей редакции: «Площадь нежилых помещений не превышает 1000 квадратных метров, установленных Законом Тверской области от 30.12.2008 №154-30 «Об установлении предельных значений площади арендуемого недвижимого имущества и срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области или в муниципальной собственности».

Пункт 7.3. договора купли-продажи исключить.

В разделе «Приложения:» - Пункт 2 «График оплаты в рассрочку нежилых помещений» к договору купли-продажи исключить.

Дополнить акт приема-передачи (Приложение №1 к договору купли-продажи недвижимого имущества) пунктом 4, изложив его в следующей редакции:

п.4 «Расчеты за нежилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего акта, между сторонами произведены полностью, претензий по оплате Стороны не имеют».

Взыскать с Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации г. Твери, г. Тверь (ОГРН 1036900087806, ИНН 6901043057) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «БРИЗ-ТОРГ», г.Тверь, (ИНН 6905054050, ОГРН 1026900570267) 4000 руб. 00 коп. расходов по оплате 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;

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «БРИЗ-ТОРГ» с депозитного счета арбитражного суда Тверской области 10 000 руб. предоплаты за экспертизу, перечисленной по платежному поручению № 1 от 23.01.2015г.

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

Настоящее решение может быть обжаловано в соответствии со ст.ст. 257, 273, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд город Вологда в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Т.В.Кольцова