

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

04 апреля 2016 года

Дело № А33-22662/2015

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 28 марта 2016 года.
В полном объеме решение изготовлено 04 апреля 2016 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Шишкиной И.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Промтекс" (ИНН 2461020130, ОГРН 1022401945037, г.Красноярск)

к департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (ИНН 2466010657, ОГРН 1032402940800, г.Красноярск)

об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи нежилого помещения

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» (г. Красноярск)

при участии:

от истца: Кирилловой И.Н.-представителя по доверенности от 13.07.2015,

от ответчика: Обединой Е.А.-представителя по доверенности от 11.01.2016 № 5,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Чанчиковой И.В.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Промтекс" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (наименование ответчика) (далее – ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 90,7 кв.м., этаж № 1, кадастровый номер 24:50:0600014:1215, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 1; нежилого помещения общей площадью 199,3 кв.м., этаж подвал №1, кадастровый номер 24:50:0600014:1213, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 3; нежилого помещения общей площадью 240,6 кв.м., этаж №2, кадастровый номер 24:50:0600014:1212, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 6 в части определения рыночной стоимости имущества в пунктах 2.1 и 2.3 договора изложить:

- пункт 2.1. договора купли-продажи в следующей редакции: «Стоимость Объекта, являющегося предметом настоящего, договора, равная его рыночной стоимости, согласно отчету об оценке от 28.08.2015 г. № ДП05-2015 составляет 10 072 035 (десять миллионов семьдесят две тысячи тридцать пять) рублей»

- пункт 2.3 договора купли-продажи в следующей редакции: «Сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу (основной платеж) в размере 10 072 035 (десять миллионов семьдесят две тысячи тридцать пять) рублей вносится покупателем ежемесячно

не позднее 10 числа, начиная со следующего месяца после подписания сторонами настоящего договора, путем перечисления денежных средств по вышеуказанным реквизитам в течение 5 (пяти) лет равными долями по 167 867 (сто шестьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей 25 копеек (далее ежемесячный платеж), согласно графику уплаты рассроченных платежей (Приложение 1).

Днем поступления платежа считается день зачисления денежных средств на единый счет бюджета города».

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 22.10.2015 возбуждено производство по делу, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью ТПК "Старатель".

Протокольным определением от 09.12.2016 суд завершил предварительное судебное заседание и продолжил рассмотрение настоящего дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

Определениями от 09.12.2015, от 22.01.2016 судебное заседание откладывалось в целях назначения судебной экспертизы.

Определением от 19.02.2016 назначена судебная оценочная экспертиза.

Определением от 19.02.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель», суд исключил из числа третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью ТПК "Старатель", судебное заседание отложено на 28.03.2016.

Представитель общества с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в его отсутствие.

Представитель истца письменно заявил ходатайство об уточнении исковых требований: урегулировать разногласия, возникшие между обществом с ограниченной ответственностью «Промтекс» и Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, при заключении договора купли-продажи нежилых помещений № 1, 3, 6, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. им. газ. «Красноярский рабочий», д. 90-Г:

- изложив пункт 2.1 договора в следующей редакции: «Стоимость Объекта, являющегося предметом настоящего договора, равная его рыночной стоимости составляет 10 115 254 руб. (Десять миллионов сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля»;

- изложив пункт 2.3 договора купли-продажи в следующей редакции: «Сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу (основной платеж) в размере 10 115 254 руб. (десять миллионов сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля вносится покупателем ежемесячно не позднее 10 числа, начиная со следующего месяца после подписания сторонами настоящего договора, путем перечисления денежных средств по вышеуказанным реквизитам в течение 5 (пяти) лет равными долями по 168 587 руб. 56 коп. (далее - ежемесячный платеж), последний платеж в сумме 168 587 руб. 96 коп., согласно графику уплаты рассроченных платежей (Приложение 1).

Днем поступления платежа считается день зачисления денежных средств на единый счет бюджета города».

Судом ходатайство удовлетворено.

В отзыве на иск ответчик требования истца отклонил, пояснив, что считает результат судебной оценки заниженным, а определенную Департаментом стоимость в договоре рыночной.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

Истец (арендатор) на основании заключенного с ответчиком (арендодатель) договора аренды недвижимого имущества №11412 от 10.08.2009 (далее – договор аренды) с дополнениями от 13.10.2009 №1, от 30.12.2009 №2, от 11.01.2013 №3, от 20.06.2013 №4, от 23.01.2014 №5, от 05.12.2014 №6, от 05.12.2014 №7, от 24.03.2015 №8, от 26.11.2015 №9 арендует указанные объект муниципальной собственности. Срок действия договора аренды установлен с 13.02.2009 по 12.02.2019 (пункт 1.1).

Договор аренды зарегистрирован в ЕГРП 14.03.2013.

Помещение принято истцом по акту приема-передачи (приложение №1 к договору аренды).

Как следует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.12.2015 №24/001/060/2015-483, нежилое помещение общей площадью 199,3 кв.м., подвал №1, кадастровый номер 24:50:0600014:1213, расположенное по адресу: Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом. 3. находится в собственности муниципального образования город Норильск, передано истцу в аренды на срок с 14.03.2013 по 12.02.2019 по договору от 10.08.2009 №11412.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.12.2015 №24/001/060/2015-484, свидетельства о государственной регистрации права от 01.02.2013 24ЕК787359, свидетельства о государственной регистрации права от 01.02.2013 24ЕК787360, нежилое помещение общей площадью 240,6 кв.м., этаж №2, кадастровый номер 24:50:0600014:1212, расположенное по адресу: Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом. 6, находится в собственности муниципального образования город Норильск, передано истцу в аренды на срок с 14.03.2013 по 12.02.2019 по договору от 10.08.2009 №11412.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.12.2015 №24/001/060/2015-482, свидетельства о государственной регистрации права от 01.02.2013 24ЕК787361, нежилое помещение общей площадью 90,7 кв.м., этаж №1, кадастровый номер 24:50:0600014:1215, расположенное по адресу: Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом.1, находится в собственности муниципального образования город Норильск, передано истцу в аренды на срок с 14.03.2013 по 12.02.2019 по договору от 10.08.2009 №11412.

Истец обратился к ответчику с заявлением от 03.06.2015 (вх. №19375) о приватизации арендуемых помещений общей площадью 530,6 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», в порядке, установленном Федеральным законом №159-ФЗ.

Ответчик направил в адрес истца уведомление от 01.07.2015 №24082 о предоставлении преимущественного права по заявлению от 03.06.2015 №41.

Распоряжением Администрации города Красноярска от 28.07.2015 №3733-недв принято решение о приватизации вышеуказанных помещений по рыночной стоимости 15 058 000 руб. (помещение №1 – 3 323 000 руб., помещение №6 – 6 605 000 руб., помещение №3 – 5 130 000 руб.).

Указанная рыночная стоимость спорных нежилых помещений по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», по состоянию на 03.06.2015 установлена ответчиком на основании отчета об оценке №016 от 14.07.2015 в отношении помещения №6, отчета об оценке №014 от 14.07.2015 об оценке в отношении помещения №1, отчета об оценке №015 от 14.07.2015 об оценке в отношении помещения №3, выполненных обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» (стр.1, 3-4, 28) на основании муниципального контракта от 23.06.2015 №01/25. Цена определена оценщиком по состоянию на 03.06.2015 - на дату подачи истцом заявления о выкупе.

Ответчик направил истцу проект договора купли-продажи указанного нежилого помещения с сопроводительным письмом от 05.08.2015 №28287.

Согласно пункту 1.1 проекта договора, на основании распоряжения администрации города от 28.07.2015 № 3733-недв «О приватизации нежилого помещения по пр-ту им газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 1, пом. 3, пом. 6», продавец продает, а покупатель покупает: нежилое помещение общей площадью 90,7 кв. м, этаж №1, кадастровый номер 24:50:0600014:1215, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом.1, нежилое помещение общей площадью 199,3 кв. м, этаж подвал № 1 кадастровый номер 24:50:0600014:1213, расположенное по адресу: Красноярский край, Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом.3, нежилое помещение общей площадью 240,6 кв.м. этаж №2, кадастровый номер 24:50:0600014:1212, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», пом.6 (далее - объект).

Согласно пункту 2.1 проекта договора, стоимость объекта, являющегося предметом договора, равная его рыночной стоимости составляет 15 058 000 руб., в том числе: 3 323 000 руб. за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 1, 5 130 000 руб. за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 3 и 6 605 000 руб. за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 6.

В силу пункта 2.3 договора, сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу (основной платеж) в размере 15 058 000 руб. вносится покупателем ежемесячно не позднее 10 числа, начиная со следующего месяца после подписания сторонами договора, путем перечисления денежных средств по указанным в пункте 2.2 договора реквизитам в течение 5 лет равными долями по 250 966,67 руб. (далее - ежемесячный платеж), согласно графику уплаты рассроченных платежей (приложение 1). Днем поступления платежа считается день зачисления денежных средств на единый счет бюджета города.

Истец, не согласившись в предложенной ответчиком стоимостью спорного нежилого помещения, обратился к услугам независимого оценщика общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Северная столица» Чудновец А.Ю. для определения рыночной стоимости нежилого помещения.

Согласно отчету оценщика общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Северная столица» Чудновец А.Ю. №ДПО5-2015 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений №№ 1, 3, 6 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», по состоянию на 03.06.2015 рыночная стоимость помещения №1 составляет 2 719 492 руб., №3 – 2 949 153 руб., №6 – 4 403 390 руб. без НДС (стр.2).

Не согласившись с условиями проекта договора купли-продажи нежилых помещений в части установления выкупной цены в размере 15 058 00 руб., истец направил ответчику с письмом от 02.09.2015 предложение по изменению пунктов договора и изложению их в следующей редакции:

- пункт 2.1: стоимость объекта, являющегося предметом настоящего договора, равная его рыночной стоимости, согласно отчету об оценке от 28.08.2015 №ДПО5-2015 составляет 10 072 035 руб. без учета НДС;

- пункт 2.3: сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу (основной платеж) в размере 10 072 035 руб. вносится покупателем ежемесячно не позднее 10 числа, начиная со следующего месяца после подписания сторонами настоящего договора, путем перечисления денежных средств по вышеуказанным реквизитам в течение 5 (пяти) лет равными долями по 167 867,25 руб. (далее ежемесячный платеж), согласно графику уплаты рассроченных платежей (приложение 1). Днем поступления платежа считается день зачисления денежных средств на единый счет бюджета города».

Ответчик подписал протокол согласования разногласий на протокол разногласий к договору купли-продажи нежилых помещений в редакции продавца.

В связи с необходимостью установления соответствия отчетов об оценке №№016, 014, 015 от 14.07.2015, выполненных обществом с ограниченной ответственностью Оценочная

компания «Старатель» Федеральному закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки на дату оферты – 03.06.2015 и установления рыночной стоимости недвижимого имущества, судом по ходатайству истца назначена оценочная экспертиза определением от 19.02.2016, ее проведение поручено эксперту - оценщику «Траст-Аудит» (далее – ООО «Траст-Аудит») Лукину Александру Александровичу.

Согласно заключению эксперта Лукина Александра Александровича №9-2016, отчеты об оценке №№016, 014, 015 от 14.07.2015, подготовленные обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель», не соответствуют требованиям законодательства об оценке, содержат внутренние противоречия, что привело к искажению итогового результата, выразившемуся в завышении стоимости объектов недвижимости, определенные в них стоимости не являются достоверными (стр. 66 заключения эксперта Лукина Александра Александровича №9-2016), рыночная стоимость нежилых помещений по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», на 03.06.2015 составляет: № 1 – 2 403 390 руб., № 6 – 4 571 186 руб., № 3 – 3 140 678 руб. (стр. 67 заключения эксперта).

Полагая, что рыночная стоимость нежилого помещения, указанная в проекте договора купли-продажи не соответствует его рыночной стоимости, общество с ограниченной ответственностью "Промтекс" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации в статье 173 закрепил положение, согласно которому по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора.

Следовательно, разрешая преддоговорной спор, суд должен установить гражданские права и обязанности, обремененные в форму условий договора, которыми стороны будут руководствоваться в своих дальнейших отношениях.

Порядок заключения договоров регулируется главами 27 - 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с 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.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

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

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

На основании пункта 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.

Статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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 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".

В обоснование заявленных требований истец сослался на наличие у него преимущественного права выкупа арендуемого недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, предусмотренного Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ.

Материалы дела свидетельствуют, что нежилые помещения №№ 1, 3, 6 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», являются муниципальной собственностью и были передано на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью «Промтекс» по договору аренды недвижимого имущества №11412 от 10.08.2009 с дополнениями от 13.10.2009 №1, от 30.12.2009 №2, от 11.01.2013 №3, от 20.06.2013 №4, от 23.01.2014 №5, от 05.12.2014 №6, от 05.12.2014 №7, от 24.03.2015 №8, от 26.11.2015 №9 на срок с 13.02.2009 по 12.02.2019 (пункт 1.1).

Согласно пунктом 28, 29 Распоряжения администрации г. Красноярска от 23.05.2013 № 110-р «Об утверждении Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска», Департамент принимает решение о приватизации муниципального имущества, в том числе объектов муниципального жилищного фонда, продаже земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, правовыми актами города, является продавцом муниципального имущества.

Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на

день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

(в ред. Федеральных законов от 17.07.2009 N 149-ФЗ, от 02.07.2013 N 144-ФЗ)

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона (статья 3 данного Федерального закона).

Ответчиком не оспаривается, что истец относится к субъектам малого предпринимательства и соответствует требованиям, предъявляемым к лицам, которые в силу положений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ имеют преимущественное право на приобретение арендуемого ими муниципального имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности», оплачивает арендную плату, площадь помещений не превышает установленное предельное значение.

При этом, согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Как следует из материалов дела, рыночная цена выкупаемого имущества указана ответчиком в проекте договора купли-продажи на основании отчетов об оценке №№016, 014, 015 от 14.07.2015, выполненных обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» по заявке ответчика. Рыночная цена в сумме 15 058 000 руб. определена оценщиком в отчете на дату оферты (получения Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск заявления истца о выкупе имущества) – 03.06.2015.

Предметом спора по данному делу является урегулирование разногласий по спорному пунктам 2.1, 2.3 договора купли-продажи муниципального имущества.

Истец просит установить выкупную цену имущества в размере 10 115 254 руб., без учета НДС, по состоянию на 03.06.2015, согласно результатам экспертизы, проведенной в рамках настоящего дела экспертом - оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Траст-Аудит» Лукиным А.А.

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 № 7240/12 по делу № А57-9149/2010 и от 25.12.2012 N 9785/12 по делу N А46-764/2011 сформулирован следующий подход при рассмотрении дел об урегулировании разногласий по выкупной стоимости имущества:

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

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

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

- при определении выкупной стоимости спорного помещения из нее подлежит исключению налог на добавленную стоимость (данная правовая позиция также сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.09.2012 № 3139/12).

Из материалов дела следует, что заявление истца на выкуп помещений получено ответчиком 03.06.2015, рыночная цена выкупаемого имущества рассчитана истцом и ответчиком также на 03.06.2015 (отчеты об оценке №№016, 014, 015 от 14.07.2015, выполненные обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» и отчет оценщика общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Северная столица» Чудновец А.Ю. №ДП05-2015).

Между тем, учитывая, что истцом представлен отчет иного оценщика с рыночной ценой по состоянию на 03.06.2015 в размере 10 072 035 руб. без НДС, существенно отличающийся от указанного Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск в проекте договора купли-продажи, для решения вопроса о соответствии отчетов общества с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель» №№016, 014, 015 от 14.07.2015 Федеральному закону Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, суд по ходатайству истца, назначил экспертизу по оценке рыночной стоимости выкупаемого помещения по состоянию на 03.06.2015. Проведение экспертизы поручено эксперту - оценщику Лукину Александру Александровичу – генеральному директору общества с ограниченной ответственностью «Траст-Аудит».

Перед экспертом были поставлены вопросы:

1). Соответствуют ли отчеты об оценке №014, №015, №016 от 14.07.2015, выполненные обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель», Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки?

2). В случае, если отчеты об оценке №014, №015, №016 от 14.07.2015, выполненные обществом с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Старатель», не соответствует Федеральному закону «Об оценочной деятельности», Федеральным стандартам оценки, какова рыночная стоимость: нежилого помещения нежилого помещения общей площадью 90,7 кв.м., этаж № 1, кадастровый номер 24:50:0600014:1215, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 1; нежилого помещения общей площадью 199,3 кв.м., этаж подвал №1, кадастровый номер 24:50:0600014:1213, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г пом. 3; нежилого помещения общей площадью 240,6 кв.м., этаж №2, кадастровый номер 24:50:0600014:1212, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90г, пом. 6, по состоянию в отношении каждого из трех помещений на 03.06.2015 (с НДС и без НДС)?

Экспертом - оценщиком Лукиным А.А. даны следующие ответы:

- по вопросу 1: отчеты №№ 014, 015, 016 не соответствуют требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), «Оценка

недвижимости» (ФСО № 7): не указано, включает ли полученная стоимость НДС, не указано предполагаемое использование результатов оценки, не указаны права, учитываемые при оценке, текущее использование указано как универсальное, что противоречит фактическим данным, не указаны объем используемой информации и правила отбора аналогов, не приведено объяснение причин расхождения результатов, полученных при применении различных подходов. Указанные отчеты содержат внутренние противоречия, что привело к искажению итогового результата, выразившемуся в завышении стоимости объектов недвижимости, определенные в них стоимости не являются достоверными (стр. 4, 7, 10, 66 заключения эксперта Лукина Александра Александровича №6-2016). Содержание недостатков исследуемого экспертом отчета подробно приведены в заключении эксперта.

- по вопросу 2: рыночная стоимость нежилых помещений по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90 «Г», на 03.06.2015 составляет: №1 – 2 403 390 руб., №6 – 4 571 186 руб., № 3 – 3 140 678 руб. без НДС (стр. 67 заключения эксперта).

С учетом этого обстоятельства истец, определяя предмет иска в судебном заседании 28.03.2016, уточнил исковые требования, устанавливая выкупную цену арендуемого нежилого помещения, определенную экспертным путем.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В соответствии с пунктом 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

С учетом правил статей 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает заключение экспертиз в совокупности с другими доказательствами по делу.

Исследовав заключение эксперта Лукина А.А. №9-2016 суд установил, что в исследовательской части экспертного заключения экспертом, что оценка с применением затратного подхода не производилась, поскольку в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (п. 24), затратный рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, занятых объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых помещений.

Оценка проведена экспертом с применением сравнительного и доходного подходов.

Учитывая, что объекты-аналоги в полной мере не были идентичны по определенным параметрам объекту оценки, экспертом были применены корректировочные коэффициенты в целях достижения сходства с ними объекта оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В разделе «Согласование результатов оценки» указано значение весовых коэффициентов двух подходов – по 0,5 каждый подход, соответственно рыночная стоимость нежилых помещений с применением сравнительного и доходного подходов определена в размере 10 115 254 руб. без НДС.

В силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных

знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Частью 3 указанной статьи предусмотрено, в том числе, что лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Как следует из материалов дела, эксперт Лукин А.А. обладает достаточными специальными познаниями и опытом в области порученного исследования. Лукин А.А. является кандидатом экономических наук, доцентом, имеющим высшее образование по специальности «Экономика и организация энергетики» и диплом о профессиональной переподготовке в 2001 году по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», а также является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» и имеет стаж работы в области специальных знаний 36 лет.

По мнению суда, указанная экспертиза произведена экспертом в полном объеме, выводы эксперта достаточны, конкретны и обоснованы. Суд не установил оснований сомневаться в полноте и ясности заключения эксперта.

Выводы, сделанные в заключении эксперта №9-2016 документально не опровергнуты ответчиком соответствующими доказательствами в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что заключение эксперта Лукина А.А. составлено в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО NN 1-3, в связи с чем принимается судом в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства по делу.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации с 01.04.2011 объектом налогообложения по НДС не признаются 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 Федеральным **законом** 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";

Из заключения экспертов следует, что рыночная стоимость выкупаемого имущества определена отдельно с НДС и без НДС. Таким образом, при заключении договора имеется возможность вычислить рыночную стоимость без учета НДС, подлежащую уплате покупателем.

С учетом изложенного, принимая во внимание характер взаимоотношений сторон, связанный с реализацией положений Федерального закона №159-ФЗ, направленного на поддержку малого предпринимательства, суд полагает требования истца являются обоснованными, условия пунктов 2.1, 2.3 договора купли-продажи подлежат урегулированию судом в редакции истца.

На основании изложенного, исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы истца по уплате государственной пошлины по иску и по оплате экспертизы подлежат взысканию с ответчика согласно правил статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие между обществом с ограниченной ответственностью «Промтекс» и Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилых помещений № 1, 3, 6, расположенных по адресу г. Красноярск, пр. им. газ. «Красноярский рабочий», д. 90-Г:

- изложив пункт 2.1 договора в следующей редакции: «Стоимость Объекта, являющегося предметом настоящего, договора, равная его рыночной стоимости составляет 10 115 254 руб. (Десять миллионов сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля, в том числе:

- 2 403 390 руб. (два миллиона четыреста три тысячи триста девяносто) рублей за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 1;

- 3 140 678 руб. (три миллиона сто сорок тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 3;

- 4 571 186 руб. (четыре миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть) рублей за нежилое помещение по пр-ту им. газеты «Красноярский рабочий», д. 90-Г, пом. 6.»

- изложив пункт 2.3 договора купли-продажи в следующей редакции: «Сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу (основной платеж) в размере 10 115 254 руб. (десять миллионов сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля вносится покупателем ежемесячно не позднее 10 числа, начиная со следующего месяца после подписания сторонами настоящего договора, путем перечисления денежных средств по вышеуказанным реквизитам в течение 5 (пяти) лет равными долями по 168 587 руб. 56 коп. (далее ежемесячный платеж), последний платеж в сумме 168 587 руб. 96 коп., согласно графику уплаты рассроченных платежей (Приложение 1).

Днем поступления платежа считается день зачисления денежных средств на единый счет бюджета города».

Взыскать с Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска в пользу общества с ограниченной ответственностью «Промтекс» 6 000 руб. расходов по оплате государственной пошлины, 80 000 руб. расходов по оплате экспертизы.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подаётся через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

И.В. Шишкина