



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Пермь

14 августа 2015 года

Дело № А50-26150/2014

Резолютивная часть решения объявлена 11.08.2015г.

Решение в полном объеме изготовлено 14.08.2015г.

Арбитражный суд Пермского края
в составе судьи Н.В. Гусельниковой
при ведении протокола судебного заседания
секретарем Д.О. Ануфриевым
рассмотрев дело по иску
общества с ограниченной ответственностью «ЮристЪ.ПРОФИ» (ОГРН
1085906004348; ИНН 5906083439) к Департаменту имущественных
отношений администрации г. Перми (ОГРН 1025900528697; ИНН
5902502248) о признании недостоверной величины рыночной стоимости
объекта недвижимости о разрешении разногласий, возникших при
заключении договора

В судебном заседании участвовали:

От истца – не явились, извещались

От ответчика Сырцев М.А. – представитель по доверенности №86 от
24.12.2014г. №41, удостоверение

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «ЮристЪ.ПРОФИ» (далее
– ООО «ЮристЪ.ПРОФИ», истец) обратилось в Арбитражный суд
Пермского края с иском к Департаменту имущественных отношений
администрации г. Перми (далее – ДИО, ответчик) об урегулировании
разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи нежилого

имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу г.Пермь ул. Пушкина,66, общей площадью 21,5кв.м. (далее - спорное имущество), путем возложения на ответчика обязанности заключить договор купли-продажи нежилого имущества на условиях, указанных в п. 2.1, 2.3 договора в следующей редакции: «п. 2.1 Цена продажи Объекта определена в размере 454 900 руб. (НДС не облагается). Продажная цена является основной суммой платежа в соответствии с отчетом об оценке №639/14 от 03.12.2014г. выполненным ООО «Научно-производственная организация технических экспертиз и оценки, по состоянию на 03.12.2014г.» п.2.3 На оставшуюся сумму платежа (долга) начисляются проценты исходя из ставки, равной 1/3 ставки рефинансирования Центрального банка РФ (8,25%)»

Истец явку не обеспечил.

Ответчик с требованиями не согласен, просил в иске отказать.

Выслушав ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как является установленными из материалов дела 27.12.2013 общество «ЮристЪ.ПРОФИ» обратилось к Департаменту имущественных отношений с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого им спорного муниципального имущества.(л.д.17 т.1)

Как указывает истец 26.11.2014г. ему Департаментом направлен проект договора купли-продажи муниципального имущества, с указанием стоимости подлежащего выкупу имущества в размере 1 100 000 руб.(л.д.19-25 т.1), определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 28.07.2014г. № 14/0725-12 по состоянию на 25.07.2014г., подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Авангард» (л.д.107-158 т.1).

Общество «ЮристЪ.ПРОФИ» 04.12.2014 направило Департаменту протокол разногласий по п. 2.1. договора с указанием цены продаваемого имущества в размере 454 900руб., п.2.3 начисления процентов. (л.д.75-77 т.1)

Письмом от 15.12.2014 № СЭД-19-38-448 Департамент отклонил протокол разногласий с указанием, что согласие на такие условия поставил общество в более выгодные условия (л.д.78 т.1).

Недостижение сторонами договора соглашения по условиям договора в части выкупной цены имущества, взыскиваемых процентов, явилось основанием для обращения истца в суд с соответствующими требованиями.

В соответствии с п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) 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.

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

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 (ст. 217 ГК РФ).

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 положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Названным Законом предусмотрено, что субъекты малого предпринимательства, соответствующие требованиям статьи 3, имеют преимущественное право на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, в силу чего у публичного образования имеется корреспондирующая обязанность заключить данный договор.

Как следует из материалов дела, возникновение между обществом «ЮристЪ.ПРОФИ» и Департаментом преддоговорного спора обусловлено признанием за обществом преимущественного права на приватизацию арендуемых помещений в порядке Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Согласно ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ при получении заявления предпринимателя о намерении реализовать преимущественное право на приватизацию уполномоченные органы обязаны:

- 1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным

законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления; 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Положениями п. 1 ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусмотрена обязательность проведения оценки и, исходя из требований ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению в том числе, арбитражным судом (ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Согласно п. 1 информационного письма 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 от 30.05.2005 № 92) 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. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

В силу ч. 1 ст. 3, ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков - юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков). Согласно ст. 12 названного Закона отчет независимого

оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное (п. 1 Информационного письма от 30.05.2005 № 92).

В связи с наличием разногласий между сторонами спора относительно величины рыночной стоимости отчуждаемого объекта недвижимости, судом в соответствии с требованиями ст. 82 АПК РФ проведена судебная экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости отчуждаемого объекта недвижимости по состоянию на дату подачи заявки - 27.12.2013.

Оценив представленные в дело доказательства, в том числе заключение эксперта от 15.05.2015г., с учетом дополнительного пояснения к нему, суд приходит к выводу, что достоверной ценой спорного имущества является рыночная стоимость, определенная в ходе судебной экспертизы и составляющая 540 000 руб. (с учетом НДС), 457 627руб. 12 коп. (без учета НДС), в связи с чем разногласия по п.2.1 подлежат урегулированию с учетом стоимости 457 627руб. 12 коп. (без учета НДС)

Таким образом, суд излагает пункт 2.1 договора в следующей редакции:

«п.2.1 Цена продажи Объекта составляет 457 627руб. 12коп. без НДС».

Согласно ст. 5 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ

1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее трех лет.

(в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 144-ФЗ)

2. 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.

3. 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 редакции истца п.2.3 изложен в следующей редакции на основную сумму платежа (долга) начисляются проценты исходя из ставки, равной 1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ (8,25%) Оплата процентов по договору производится покупателем одновременно с оплатой (погашением) основного долга и оформляется отдельным платежным поручением. Договор имеет приложение №2 с графиком платежей

К спорным правоотношениям применимы положения законодательства о коммерческом кредите исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 12 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 N 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами».

Проценты, взимаемые за пользование коммерческим кредитом, являются платой за пользование денежными средствами.

Частью 3 статьи 5 Закона № 159-ФЗ предусмотрен размер процентов, начисляемых на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка.

Оценив условия договора, связанные с оплатой имущества, с учетом положений названного законодательства, суд приходит к выводу, что начисление процентов на предусмотренную договором цену продажи имущества без учета сумм, фактически уплаченных покупателем, означало бы оплату пользования денежными средствами, которые уже уплачены продавцу, что не соответствует правовой природе названных процентов.

С учетом изложенного, суд излагает пункт 2.3 договора в следующей редакции:

«п.2.3 В соответствии с п. 3 ст. 5 Закона на сумму денежных в размере 457 627руб. 12коп., по уплате которых предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в размере 2,75% годовых. Начисленные проценты оплачиваются ежемесячно равными долями одновременно с погашением суммы основного долга.»

Госпошлина по правилам ст. 110 АПК РФ относится на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 АПК РФ, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу г.Пермь ул. Пушкина,66, общей площадью 21,5кв.м. Определить условия договора в следующей редакции:

п.2.1 Цена продажи Объекта составляет 457 627руб. 12коп. без НДС.

п.2.3 В соответствии с п. 3 ст. 5 Закона на сумму денежных в размере 457 627руб. 12коп., по уплате которых предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в размере 2,75% годовых. Начисленные проценты оплачиваются ежемесячно равными долями одновременно с погашением суммы основного долга.

Взыскать с Департамента имущественных отношений администрации г. Перми (ОГРН 1025900528697; ИНН 5902502248) в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЮристЪ.ПРОФИ» (ОГРН 1085906004348; ИНН 5906083439) госпошлину 4 000руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Н.В. Гусельникова