

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Егород Омск
17 февраля 2020 года№ дела
А46-13310/2019

Резолютивная часть решения объявлена 17 февраля 2020 года. Полный текст решения изготовлен 17 февраля 2020 года.

Арбитражный суд Омской области в составе: судьи Савинова А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Смирновой Т.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709), город Омск, к Министерству имущественных отношений Омской области (ИНН 5503079101, ОГРН 1045504006822), город Омск, казенному учреждению Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области» (ИНН 5504055590, ОГРН 1025500750318), город Омск, с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503085391, ОГРН 1045504038524), город Омск, об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора

при участии в заседании:

от истца - представитель Козинец И.В. (доверенность от 17.07.2019);
от Министерства имущественных отношений Омской области – до перерыва - представитель Пфафф К.О. (доверенность от 09.01.2020), после перерыва – представитель Лукьянова Н.М. (доверенность от 09.01.2020);

от КУ ОО «Центр учета и содержания собственности Омской области» - представитель Добшиков Д.Г. (доверенность от 09.01.2020);

от третьего лица - не явились;

эксперт Углова Ю.Ш. (личность удостоверена паспортом гражданина РФ), после перерыва не явилась;

У С Т А Н О В И Л :

общество с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» обратилось в суд с иском к Министерству имущественных отношений Омской области, казенному учреждению Омской области об установлении рыночной стоимости объекта - слесарного цеха - здания, общей площадью 1157,9 кв. м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2, в размере 10 780 000 руб., а также урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества - слесарного цеха - здания, общей площадью 1157,9 кв. м, литера А. А1. кадастровый номер 55:36:000000:17058. расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (ОБЪЕКТ 1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110210:1132, площадью 1711,0 кв. м, предоставленном для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, и расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес:

Омская область, г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (ОБЪЕКТ 2). в редакции проекта Договора купли-продажи арендуемого имущества Министерства имущественных отношений Омской области, изложив п. 3.1. Договора в следующей редакции: «Цена продажи ОБ БЕК 1А 1 по настоящему договору составляет 10780000 руб.

Определением суда от 25.07.2019г. привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503085391, ОГРН 1045504038524).

Определением суда от 29.10.2019 привлечена к участию в деле в качестве ответчика Омскую область в лице Министерства имущественных отношений Омской области (ИНН 5503079101, ОГРН 1045504006822).

До принятия итогового судебного акта истец уточнил искимые требования, просит Установить рыночную стоимость объекта – слесарного цеха – здания, общей площадью 1157,9 кв.м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2, в сумме 13570000руб. 00коп. урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества слесарного цеха – здания, общей площадью 1157,9 кв.м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2, (Объект 1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110210:1132, площадью 1711,0 кв. м, предоставленном для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, и расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (ОБЪЕКТ 2), в редакции проекта договора купли-продажи арендуемого имущества Министерства имущественных отношений Омской области, изложив пункт 3.1 договора в следующей редакции: «Цена продажи Объекта 1 по настоящему договору составляет 13570000,00 рублей 00копеек (НДС не облагается).

Суд в порядке ст. 49 АПК РФ принял указанные уточнения.

Истец искимые требования подержал в полном объеме с учетом уточнений.

Ответчики искимые требования не признали, поддержали доводы, изложенные в отзыве.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, надлежаще извещено о времени и месте судебного заседания.

Суд, руководствуясь статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие третьего лица по имеющимся в деле доказательствам.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей истца и ответчиков, суд установил следующее.

Истец в тексте искового заявления указывает на следующие обстоятельства.

Истец ООО «СТО Мерседес» является арендатором недвижимого имущества - слесарного цеха-здания, общей площадью 1157.9 кв. м, литера А, А1. кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск. ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (далее - объект, недвижимое имущество), на основании Договора аренды имущества, находящегося в собственности Омской области. № АН 1860, заключенного 08 июля 2015 года с собственником имущества - Омской областью, представленной в договоре Министерством имущественных отношений Омской области (Ответчик 1) и балансодержателем имущества Казенным учреждением Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области» (Ответчик 2). Цель аренды - административно-хозяйственная деятельность. Стоимость объекта аренды на момент заключения договора составляла 12 015 000 рублей с учетом НДС. которая установлена на основании Отчета об оценке № 314-Н/2015 от

30.01.2015 г., проведенного ООО «МЦО «ОПТИМА». Срок аренды - с 08.07.2015 г по 07.07.2020 г. Договор прошел регистрацию 12.10.2015 г., номер регистрации 55/001/033/2015-1935/1.

Истец обратился в Министерство имущественных отношений Омской области с заявлением исх. № 31-10/1 от 31.10.2018 г. о реализации преимущественного права приобретения арендуемого объекта нежилого фонда государственной собственности Омской области в соответствии с 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).

Министерство имущественных отношений Омской области в своем ответе на данное заявление исх. № ИСХ-18/МИО/05-02/13592 от 30.11.2018 г. сообщило, что заявление рассмотрено, и инициированы мероприятия по определению рыночной стоимости здания и земельного участка с целью последующей приватизации в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 159-ФЗ.

Минимущество заключило Муниципальный контракт № 0071616-02 от 22.03.2019 г. с ООО «Аналитик Центр», которым была проведена оценка объекта с целью определения рыночной стоимости, в результате которой была установлена рыночная стоимость недвижимого имущества в размере 21 154 000 руб., а также земельного участка под ним в размере 1 660 000 руб. Оценка произведена на 01 апреля 2019 г.

Согласно ст. 3 Закона № 159-ФЗ приобретение имущества должно осуществляться по цене, равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость имущества определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ). При этом оценка рыночной стоимости имущества производится на дату получения уполномоченным органом заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (Постановление Президиума ВАС РФ от 18.10.2012 № 7240П2 по делу № А57-9149/2010).

Исходя из произведенной оценки объекта, 22 мая 2019 г. Минимущество вынесло Распоряжение № 964-р об условиях приватизации слесарного цеха - здания, расположенного по адресу: г. Омск. ул. Енисейская, д. 3. корп. 2, в соответствии с которым КУ «ЦУС» 30.05.2019 г. представил Истцу проект договора купли-продажи арендуемого имущества - слесарного цеха - здания, общей площадью 1157,9 кв. м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (ОБЪЕКТ 1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110210:1132, площадью 1711.0 кв. м, предоставленном для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, и расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск. ул. Енисейская, д. 3. корп. 2 (ОБЪЕКТ 2) (далее - Договор), в пункте 3.1. которого цена продажи ОБЪЕКТА 1 составляет 21 154 000 руб.. НДС не облагается.

Истец не согласился с объявленной ценой объекта, посчитав ее чрезмерно завышенной, и заказал собственную оценку независимым оценщиком. Истец с этой целью 19.06.2019г. заключил Договор № 567-ОР на оказание возмездных услуг по оценке имущества с ООО «СНОиК», согласно Отчета которого № 567-ОР от 20.06.2019 г. рыночная стоимость объекта по состоянию на 20.06.2019 г. составляет 10 780 000 руб., а стоимость земельного участка под ним оценена в 1 840 000 руб.

Так как оценки одного и того же объекта столь существенно отличаются друг от друга, Истец 25 июня 2019 г. направил в адрес Ответчика 1 и Ответчика 2 Протокол разногласий к

проекту Договора купли-продажи арендуемого имущества, в котором предложил п. 3.1. Договора изложить в следующей редакции: «Цена продажи ОБЪЕКТА 1 по настоящему договору составляет 10780000 руб. (НДС не облагается)» со ссылкой на Отчет № 567-ОР от 20.06.2019 г. В ответ на него Ответчик 2 своим письмом исх. № ИСХ-19/КУЦУС-1942 от 26.06.2019 г. сообщил, что не может подписать договор в редакции Истца, так как цена предложения недвижимого имущества установлена распорядительным документом уполномоченного органа власти. В свою очередь Ответчик 1 также отклонил Протокол разногласий, мотивируя тем, что цена выкупа арендованного имущества определена Минимуществом на основании Отчета о рыночной стоимости № 718/19 от 01.04.2019 г. (Письмо исх. № ИСХ-19 МИО/05-02/7443 от 01.07.2019г.).

Истец считает цену выкупа арендованного имущества, определенную Минимуществом, недостоверной по следующим причинам:

1. Оценку проводило ООО «Аналитик Центр», находящееся в г. Волгограде. Специалисты данной компании не выезжали к месту нахождения объекта оценки, а руководствовались только данными сети Интернет, которые не всегда соответствуют действительности. Очевидно, что, находясь в другом городе, специалисты этой компании имеют довольно смутное представление о состоянии рынка коммерческой недвижимости в городе Омске. Компания, проводившая экспертизу Отчета о рыночной стоимости № 718/19 от 01.04.2019 г. (на которую ссылается Минимущество), а именно Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков находится также в г. Волгограде, то есть в абсолютно другом регионе, экономически значительно отличающемся от Сибирского региона.
2. ООО «Аналитик Центр» применило для оценки объекта затратный подход, что в данном случае неприемлемо, так как здание построено в 1971 году, а данный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. По мнению Истца, необходимо было применить сравнительный подход, который основывается на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, тем более что объектов-аналогов предостаточно, и данный подход наиболее соответствует поставленной задаче. Следует отметить, что именно этот подход то же ООО «Аналитик Центр» применило к оценке земельного участка, на территории которого находится оцениваемое здание. И этот же подход применило ООО «СНОиК», производившее оценку по просьбе Истца. К тому же данная компания является местной и очень хорошо владеет ситуацией на рынке коммерческой недвижимости.
3. Оценка произведена на 01.04.2019 г., в то время как заявление о реализации преимущественного права приобретения арендуемого объекта нежилого фонда государственной собственности подано Истцом 31.10.21)18 г.
4. Размер рыночной стоимости объекта, определенный ООО «Аналитик Центр», практически вдвое превышает размер рыночной стоимости того же объекта, определенный ООО «СНОиК». Несоответствие рыночной стоимости реальному положению вещей подтверждают и оценки, произведенные для Минимущества ООО «МЦО «ОПТИМА» (Отчет № 314-Н/2015 от 30.01.2015 г.) и ООО «ЭКСПЕРТ» (Отчет № 475 от 27.08.2012 г.), в которых рыночная стоимость рассматриваемого объекта определена в размере 12015000 руб. с учетом НДС и 13559300 руб. без НДС соответственно.

Учитывая возникшие разногласия между Истцом и Ответчиками по поводу цены выкупа арендованного имущества и не согласование в связи с этим п. 3.1. Договора, Истец решил обратиться в Арбитражный суд Омской области с требованием урегулировать данные разногласия.

Определением суда от 29.10.2019 по ходатайству истца по делу назначена экспертиза, на разрешение которой поставлен следующий вопрос: Какова рыночная стоимость объекта недвижимости: слесарного цеха - здания, общей площадью 1157,9 кв.м, литера А, А1,

кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2 на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110210:1132, площадью 1711,0 кв.м, местоположение которого установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2, по состоянию на 31.10.2018?

Проведение экспертизы поручено экспертам Автономной некоммерческой организации Центр развития экспертиз «Лаборатория экспертных Исследований» Угловской Юлии Шаукатовне и Катковской Марине Валерьевне

В связи с поступлением заключения эксперта производство по делу возобновлено 26.12.2019.

Согласно заключению Автономной некоммерческой организации Центр развития экспертиз «Лаборатория экспертных Исследований» № 537.10-19/О/С от 21.11.2019г. рыночная стоимость спорного Объекта недвижимости 13570000руб. 00коп.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса РФ в случаях 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.

Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №159-ФЗ) установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при наличии в совокупности условий, перечисленных в статье 3 данного Закона.

Наличие данного права у истца, а также совокупности условий, необходимых для реализации истцом такого права, ответчиком не оспаривается.

Отчуждение имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится 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» (статья 3 Федерального закона №159-ФЗ).

Ответчиком, надлежащим доказательства иной рыночной стоимости Объекта не представлены.

При таких обстоятельствах суд полагает размер рыночной стоимости Объекта – 13570000руб. 00коп.– доказанным истцом.

Оценив представленные доказательства, доводы и возражения сторон, суд полагает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы по оплате государственной пошлины и экспертизы, подлежат взысканию с ответчиков.

Руководствуясь статьями 110, 156, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709) удовлетворить.

Установить рыночную стоимость объекта – слесарного цеха – здания, общей площадью 1157,9 кв.м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2, в сумме 13570000руб. 00коп., в соответствии с

заключением эксперта № 537.10-19/О/С от 21.11.2019 года, выполненным Автономной некоммерческой организацией Центр развития экспертиз «Лаборатория экспертных Исследований».

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества слесарного цеха – здания, общей площадью 1157,9 кв.м, литера А, А1, кадастровый номер 55:36:000000:17058, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Енисейская, д.3, корп. 2, (Объект 1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110210:1132, площадью 1711,0 кв. м, предоставленном для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, и расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ул. Енисейская, д. 3, корп. 2 (ОБЪЕКТ 2), в редакции проекта договора купли-продажи арендуемого имущества Министерства имущественных отношений Омской области, изложив пункт 3.1 договора в следующей редакции: «Цена продажи Объекта 1 по настоящему договору составляет 13570000,00 (Тринадцать миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00копеек (НДС не облагается)».

Взыскать с Министерства имущественных отношений Омской области (ИНН 5503079101, ОГРН 1045504006822) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709) 3000руб. 00коп. судебных расходов по оплате государственной пошлины и 8750руб. 00коп. судебных расходов на экспертизу.

Взыскать с казенного учреждения Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области» (ИНН 5504055590, ОГРН 1025500750318) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709) 3000руб. 00коп. судебных расходов по оплате государственной пошлины и 8750руб. 00коп. судебных расходов на экспертизу.

Выплатить с депозитного счета Арбитражного суда Омской области за проведение экспертизы Автономной некоммерческой организации Центр развития экспертиз «Лаборатория экспертных Исследований» (ИНН 5504231126, ОГРН 1125543022087) за проведение экспертизы по делу № А46-13310/2019 денежные средства в сумме 17500руб. 00коп., перечисленные обществом с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709) по платежному поручению от 19.09.2019 №163.

Выплатить с депозитного счета Арбитражного суда Омской области обществу с ограниченной ответственностью «Станция технического обслуживания Мерседес» (ИНН 5504086616, ОГРН 1035507027709) денежные средства в сумме 2500руб. 00коп., перечисленные по платежному поручению от 19.09.2019 №163.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд Омской области разъясняет, что в соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

А.В. Савинов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 31.05.2019 6:32:08
Кому выдана Савинов Александр Викентьевич