



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. им. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, Волгоград, 400005

<http://volgograd.arbitr.ru> e-mail: info@volgograd.arbitr.ru телефон: 23-00-78 Факс: 24-04-60

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Волгоград

29 сентября 2009 г.

Дело № А12-13019/2009

Резолютивная часть решения объявлена 23 сентября 2009 г.

Полный текст решения изготовлен 29 сентября 2009г.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе:

Судьи И.И. Аниськовой

При ведении протокола судебного заседания судьей Аниськовой И.И.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью «Гранит»

к Департаменту муниципального имущества администрации г.Волгограда, с привлечением третьих лиц Межрайонной ИФНС России №10 по Волгоградской области, Общества с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «СТРОП» об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи при участии в судебном заседании:

от истца – Стручалин А.С. по доверенности от 22.06.2009г.,

от ответчика - Алабужева О.Н. по доверенности №01-99 от 22.01.2009г.,

от третьих лиц – не явились, извещены,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Гранит» (далее – ООО «Гранит», истец) обратилось в арбитражный суд Волгоградской области с иском к Департаменту муниципального имущества администрации г.Волгограда (далее – Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи объекта муниципального имущества №40в от 15.05.2009г. в части определения пунктов 1.3 и абзаца 2 пункта 3.4 договора. Просит принять данные пункты в редакции истца:

п.1.3 : «Цена продажи объекта нежилого фонда составляет 3 905 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей) (с учетом НДС)»,

абзац 2 пункта 3.4 : « НДС входит в цену продажи объекта, указанную в п.1.3 настоящего договора, и уплачивается покупателем самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации покупателя».

Определениями от 28.07.2009г. и 27.08.2009г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора, привлечены Межрайонная ИФНС России №10 по Волгоградской области, Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «СТРОП».

До вынесения судом решения истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представил ходатайство о дополнении исковых требований, просит обязать ДМИ г.Волгограда внести изменения в график платежей (приложение №3 к договору) в части указания периодических платежей с учетом НДС и изменения периодов платежей с момента вступления в законную силу решения суда первой инстанции по настоящему делу.

Рассмотрев данное ходатайство суд не находит оснований для его удовлетворения, поскольку ранее истцом требования, касающиеся разногласий по условиям договора по оплате, в том числе по согласованию графика платежей, не заявлялись. В силу положений ст.49 АПК РФ одновременное изменение и оснований и предмета иска не допускается. Суд считает, что подлежат рассмотрению первоначально заявленные требования, а истец вправе предъявить указанные требования в отдельном исковом производстве.

Представитель истца в судебном заседании поддержал исковые требования.

Представитель ответчика с иском не согласен, представил письменный отзыв на иск, в котором просит в удовлетворении исковых требований отказать. В обоснование своих возражений ответчик указал, что в соответствии с отчетом №010409/О-5 от 07.04.2009г. об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, Советский район, р.п. Горьковский, ул. им. Валентины Терешковой,5, выполненного ООО «Агентство недвижимости «СТРОП», рыночная стоимость указанного объекта составляет 3905000 руб. Из анализа исследовательской части указанного Отчета следует, что сумма НДС учитывалась лишь в результате применения затратного подхода определения рыночной стоимости объекта оценки, на что указывает выделение его отдельной строкой (НДС 18%). При описании иных подходов (сравнительного и доходного) Отчет не содержит указания на учет НДС в исходных суммах и применении его в расчетах. Исходя из этого,

истец считает, что рыночная стоимость объекта недвижимости определена без учета налога на добавленную стоимость. Так же ответчик указывает, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность органа, уполномоченного производится приватизацию муниципального имущества, реализовывать такое имущество по цене, меньшей на сумму налога, чем цена, сложившаяся при взаимодействии спора и предложения на рынке идентичных товаров (работ, услуг) в сопоставимых (коммерческих условиях).

Третьим лицом ООО «Агентство недвижимости «СТРОП» представлены пояснения, в которых указано, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составила 3905000 руб. с учетом НДС.

Третье лицо - Межрайонная ИФНС России №10 по Волгоградской области в судебное не явилось, извещено надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, суд считает, что условия пункта 1.3 и абзаца 2 пункта 3.4 договора купли-продажи объекта муниципального имущества №40в от 15.05.2009г. следует принять в редакции истца.

Так, из материалов дела видно, что в соответствии с решением комиссии по подготовке планов приватизации (протокол №9 от 17.04.2009г.) и распоряжения Департамента муниципального имущества администрации г.Волгограда №293р от 21.04.2009г. «Об утверждении планов приватизации муниципального имущества» ООО «Гранит» приобрело право на заключение договора купли-продажи объекта муниципального имущества: встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, Советский район, р.п. Горьковский, ул. им. Валентины Терешковой,5.

При заключении договора купли-продажи указанного объекта муниципального имущества №40в от 15.05.2009г. между Департаментом муниципального имущества администрации г.Волгограда (продавец) и ООО «Гранит» (покупатель) возникли разногласия по условию о цене продажи объекта недвижимости (п. 1.3 и абзац 2 пункта 3.4).

Департамент предложил истцу подписать п. 1.3 и абзац 2 пункта 3.4 договора в следующей редакции:

п. 1.3 : «Цена продажи объекта нежилого фонда составляет 3 905 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей) (без учета НДС)»,

абзац 2 пункта 3.4 : « НДС не входит в цену продажи объекта, указанную в п.1.3 настоящего договора, и уплачивается покупателем самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации покупателя».

ООО «Гранит» с данной редакцией пунктов договора не согласилось, направило в адрес Департамента протокол разногласий №1 от 18.05.2009г., в котором предложило свою редакцию данных условий, а именно:

п.1.3 : «Цена продажи объекта нежилого фонда составляет 3 905 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей) (с учетом НДС)»,

абзац 2 пункта 3.4 : « НДС входит в цену продажи объекта, указанную в п.1.3 настоящего договора, и уплачивается покупателем самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации покупателя».

В свою очередь Департамент направил истцу протокол согласования к протоколу разногласий, в котором предложил оставить пункты 1.3 и 3.4 в редакции продавца, что явилось основанием для передачи возникших разногласий на разрешение арбитражному суду.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии с п. 1 ст. 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 названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу п. 1 ст. 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.

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

Согласно статье 3 Федерального закона №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» 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»).

Как следует из материалов дела, в соответствии с положениями статей 7,8 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта муниципального имущества: встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, Советский район, р.п. Горьковский, улица им. Валентины Терешковой, д.5, определена на основании Отчета №010409/О-5 об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения от 07.04.2009г., составленного Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «СТРОП».

Данным отчетом установлено, что по состоянию на 01 апреля 2009г. рыночная стоимость объекта оценки составляет 3 905 000 руб.

В соответствии с абз.2 п.3 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями, 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, составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, налоговая база определяется как сумма дохода от реализации (передачи) этого имущества с учетом налога. При этом налоговая база определяется отдельно при совершении каждой операции по реализации (передаче) указанного имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются покупатели (получатели) указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Указанные лица обязаны исчислить расчетным

методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным 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.

При этом, для целей настоящего Федерального закона 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 (ст. 3 Закона).

На основании п.6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255 разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Согласно представленным ООО «Агентство недвижимости «СТРОП» пояснениям от 10.09.2009г. исх. №100909/1 в ходе проведения оценки встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, Советский район, р.п. Горьковский, улица им. Валентины Терешковой, д.5, использовалось три подхода: затратный, сравнительный, доходный. При расчете затрат на воспроизводство объекта оценки в рамках затратного подхода применялась ставка НДС18%. В сравнительном подходе стоимость объектов –аналогов приведена с учетом НДС, в доходном подходе арендная ставка за 1 кв.м. использовалась так же с учетом НДС. Итоговая величина стоимости объекта оценки составила 3 905 000 руб. с учетом НДС.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что рыночная стоимость муниципального имущества включает налог на добавленную стоимость. Поскольку иного порядка определения цены при продаже объекта, находящегося в муниципальной собственности, законодательством не установлено, стоимость объекта оценки, определенная в отчете №010409/О-5, в установленном законом порядке не оспорена, суд считает, что пункт 1.3 и абзац 2 пункта 3.4 договора №40в от 15.05.2009г. подлежат принятию в редакции истца.

В соответствии с подп. 1.1 п.1 ст. 333.37 Налогового кодекса РФ Департамент муниципального имущества г.Волгограда освобожден от уплаты госпошлины, в связи с этим уплаченная при подаче иска госпошлина возвращается истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

Принять пункт 1.3 и абзац 2 пункта 3.4 договора купли-продажи объекта муниципального имущества №40в от 15.05.2009г. в редакции истца ООО «Гранит»:

п.1.3 : «Цена продажи объекта нежилого фонда составляет 3 905 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей) (с учетом НДС)»,

абзац 2 пункта 3.4 : « НДС входит в цену продажи объекта, указанную в п.1.3 настоящего договора, и уплачивается покупателем самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации покупателя».

Выдать истцу справку на возврат из федерального бюджета госпошлины в размере 2000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

И.И. Аниськова