

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

город Москва
06 июня 2014 года

Дело № А40-158983/2013

Резолютивная часть решения объявлена 30 мая 2014 года.
Решение в полном объеме изготовлено 06 июня 2014 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Филиной Е.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Санджиевой Ц.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Артес» к Департаменту городского имущества города Москвы

об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 478,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4 и земельного участка на котором здание расположено общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0006025:4551, по цене 43 932 203 руб. 39 коп.,

третье лицо – ГУП «Московское имущество»,

при участии:

от истца – Каплунов А.В. (доверенность от 16.05.2014г.);

от ответчика – Деменкова Д.А. (доверенность от 27.12.2013г.), Сусленков Д.Б. (доверенность от 20.05.2014г.);

от третьего лица – Бутырина А. Н. (доверенность от 13.12.2013г.),

У С Т А Н О В И Л:

ООО «Артес» (ОГРН 1027714019255) (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) (далее - ответчик) с учетом уточнения исковых требований, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ, об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 478,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4 и земельного участка на котором здание расположено общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0006025:4551, по цене 43 932 203 руб. 39 коп.

К участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ГУП «Московское имущество».

В обоснование заявленных требований, истец указал на то, что в соответствии с нормами Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в законодательные акты РФ» имеет преимущественное право на приобретение арендуемого им объекта недвижимости и земельного участка на котором расположено здание.

Ответчик против удовлетворения исковых требований истца возразил по основаниям отзыва на исковое заявление и письменных пояснений.

Третье лицо против удовлетворения заявленных требований возражало по доводам письменных пояснений.

Суд, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ООО «Артес» является арендатором нежилого объекта помещения общей площадью 478,5 кв. м., находящегося по адресу г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4 на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы № 1-783/03 от 22.08.2003.

Согласно п. 1.3 договора аренды объекты аренды передан истцу для использования под офис.

Указанный договор аренды сроком действия с 21.06.2003 по 20.06.2013 зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре и выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении спорного объекта.

По истечению срока действия указанный договор в силу положений п. 2 ст. 621 ГК РФ возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с положениями п. 5 ст. 3 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3 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» от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 02.07.2013, действовавшей на момент обращения истца к ответчику), ООО «Артес» имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, поскольку истец, как участник гражданских правоотношений, использует вышеуказанные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, а также правоотношения истца и Департамента имущества города Москвы, как сторон договора аренды № 1-783/03 от 22.08.2003, соответствуют установленным ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ критериям, а именно: истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы с 29.01.2009, помещения по состоянию на 01.07.2013г. находятся во временном владении и пользовании истца непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды № 1-783/03 от 22.08.2003; у истца отсутствует задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пени) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец 15.07.2013 обращался в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о продаже арендуемых помещений, исх. № 15-07/13.

Рассмотрев указанное обращение, Департамент городского имущества города Москвы уведомил истца об отсутствии сформированного земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 2, исх. № ДГИ-1-74924/13-1.

Далее, Департаментом городского имущества города Москвы отказано истцу в реализации преимущественного права выкупа спорных помещений, исх. № ДГИ-1-107967/13-1 от 15.11.2013, указав на нахождение спорного имущества в хозяйственном ведении ГУП «Московское имущество».

17.10.2013 истец обратился в Департамент имущества города Москвы с претензией с приложением проекта договора купли-продажи нежилого здания, расположенного по адресу: : г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4 по цене 7 100 000 руб., и земельного участка площадью 845 кв.м., кадастровый номер 77:01:0006025:4551 по цене 26 500 000 руб.

Рыночная стоимость спорных строения и земельного участка определена истцом на основании отчета об оценке, выполненного ЗАО «Интегро» на дату обращения истца к ответчику с заявлением о выкупе объектов недвижимого имущества – 15.07.2013г.

Истец утверждает, что по указанным выше основаниям имеет право на выкуп арендуемого строения и занимаемого строением земельного участка в соответствии с положениями п.п. 5, 7 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3, ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а ответчик неправомерно уклоняется от заключения договора купли-продажи спорных объектов.

Ответчик указывает, что спорное здание закреплено за ГУП «Московское имущество» на праве хозяйственного ведения, земельный участок находится во временном владении и пользовании ГУП «Московское имущество», право определения стоимости спорного имущества принадлежит именно собственнику, что и было сделано ответчиком в результате чего стоимость здания и земельного участка определена на основании отчета ООО «Бюро оценки бизнеса» по состоянию на 15.07.2013 в размере 86 323 547,37 руб., без НДС.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 02.07.2013, действовавшей на момент обращения истца к ответчику) «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» устанавливаются следующие критерии, при соответствии с которыми в полном объеме, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: 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; 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.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества только при соответствии критериям, установленным в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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».

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона 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», которые согласно части 2 статьи 10 данного

Федерального закона, вступают в силу с 01.01.2009.

Постановлением Правительства Москвы от 16.12.2008 № 114-ПП утвержден перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Вместе с тем, включение спорных арендуемых помещений в указанный Перечень, осуществленное после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, является незаконным, как имеющее целью воспрепятствовать обществу реализовать свое право приобретения данных помещений.

До принятия Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, которым законодатель установил дополнительные меры поддержки малому и среднему бизнесу путем предоставления преимущественного права выкупа арендуемого недвижимого имущества, субъект РФ - город Москва не проявлял интереса к формированию Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи предприятиям малого и среднего бизнеса с целью оказания последним поддержки, хотя данная возможность субъектам РФ была специально предоставлена Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

Согласно части 1, части 2 статьи 10 Закона № 159-ФЗ, направленного на развитие и поддержку малого и среднего предпринимательства, Закон вступил в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением частей 2, 3, 4 статьи 9 Закона, которые вступили в силу с 01.01.2009.

Частью 3 статьи 1 того же Федерального закона предусмотрено, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные этим Законом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В пункте 3 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения 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», содержится разъяснение, согласно которому в соответствии с Законом № 159-ФЗ до 01.01.2009 реализация субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ).

Следовательно, уполномоченный муниципальный орган был обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, по обращениям общества о приобретении арендуемого имущества, поданным после 01.01.2009, независимо от того, включено ли арендуемое имущество в нормативный правовой акт о планировании приватизации муниципального имущества на соответствующий год.

В пункте 5 того же Информационного письма ВАС РФ содержится разъяснение, согласно которому при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Законе № 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими

нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости.

Суд также может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если после опубликования Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение (например, имущество, являющееся объектом договора аренды, было внесено в уставный капитал хозяйственного общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства).

На основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 4049 от 29.05.2013, спорное нежилое строение исключено из перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Распоряжение Департамента имущества города Москвы № 7791 «О закреплении на праве хозяйственного ведения за ГУП «Московское имущество» объектов нежилого фонда», на основании которого за третьим лицом зарегистрировано право хозяйственного ведения на спорное строение, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-12/063/2013-508 от 23.09.2013, издано 30.08.2013, после обращения истца к ответчику с заявлением о реализации преимущественного права выкупа указанного строения.

Таким образом, указанные действия Департамента городского имущества города Москвы, с учетом данных разъяснений ВАС РФ, расцениваются судом как направленные на воспрепятствование реализации истцом права на приобретение имущества.

На основании вышеизложенного доводы отзыва ответчика об отсутствии обязанности заключения договора купли-продажи, в том числе по причине закрепления имущества на праве хозяйственного ведения за третьим лицом, отклоняются судом как необоснованные.

Доводы третьего лица о прекращении договора аренды и утрате истцом преимущественного права выкупа также не имеют правового значения, поскольку такие действия совершены после обращения истца к ответчику с заявлением о реализации преимущественного права выкупа.

Согласно выписке из Базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы от 30.10.2013 ООО «Артес» является субъектом малого предпринимательства с 2009 года.

Департаментом городского имущества города Москвы выдана справка № 209-02/2013 от 12.12.2013 об отсутствии задолженности общества по арендным платежам на момент обращения к ответчику с заявлением о выкупе спорных объектов недвижимости – 15.07.2013г., в связи с чем, доводы третьего лица о ненадлежащем исполнении истцом обязанности по уплате арендных платежей являются необоснованными, в связи с чем отклоняются судом.

Площадь нежилого помещения составляет 478,5 кв.м., что не превышает суммарной площади, установленной положениями ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

Согласно пункту 8 Информационного письма ВАС РФ № 134 от 05.11.2009 реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектами малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Здание площадью 478,5 кв.м. выделено как обособленный объект, поставлено на кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом помещений от 02.10.2013 и

принадлежат на праве собственности городу Москве согласно выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как установлено судом, нежилое строение находится во владении истца на основании договора аренды с 22.08.2003г.

Согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте. Сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка является ничтожной, что соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 23.03.2010 N 14831/09.

Аналогичное положение закреплено в ст. 11 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» о приватизации данный Закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Его действие распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных этим Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу статьи 11 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости в случае создания хозяйственного общества путем преобразования унитарного предприятия. В иных случаях стоимость земельных участков принимается равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Поскольку по договору купли-продажи истец одновременно приобретает здание и, в силу указанных положений, соответствующий земельный участок, то есть на момент заключения договора общество не является собственником здания, выкупная цена как здания, так и земельного участка должна быть определена исходя из рыночной стоимости названного имущества.

Аналогичная позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 N 14556/11 по делу № А35-6886/2010.

Самостоятельный договор аренды земельного участка № М-01-043915 от 11.12.2013, согласно п. 1 которого земельный участок площадью 845 кв.м., кадастровый номер 77:01:006025:4551, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Таганская, вл. 5, стр. 2, предоставлен во временное владение и пользование ГУП «Московское имущество» для эксплуатации здания под административные цели, также заключен ответчиком после обращения истца с целью реализации права выкупа здания, расположенного на данном земельном участке, в связи с чем не является препятствием в реализации истцом предоставленного законом права выкупа здания, и, с учетом положений п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст. 11 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы», в том числе занимаемого земельного участка.

Доводы ответчика об избыточности земельного участка отклоняются судом,

поскольку как следует из материалов дела, в том числе кадастрового паспорта участка и договора аренды, данный земельный участок выделен самим ответчиком в целях эксплуатации спорного нежилого здания.

Таким образом, на момент обращения истца с заявлением к ответчику в целях реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения все предусмотренные положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ условия были истцом соблюдены.

Следовательно, бездействие ответчика, выразившееся в не заключении с истцом договора купли-продажи здания и земельного участка под ним свидетельствует о воспрепятствовании обществу в реализации его прав как субъекта малого или среднего предпринимательства, и не соответствует положениям части 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

Аналогичная позиция изложена Президиумом ВАС РФ в постановлениях от 05.10.2010 по делу № А70-6551/09 и от 14.06.2011 по делу № А41-33084/09.

В силу положений ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ 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.

Аналогичная позиция изложена Президиумом ВАС РФ в постановлении от 18.10.2012 № 7240/12 по делу № А57-9149/2010.

Согласно ст. 446 ГК РФ, в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 ГК РФ условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В связи с тем, что представленные сторонами отчеты оценщиков содержат различные стоимости выкупаемых объектов, в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза, в результате которой ООО «Актив-Оптим» выполнено заключение эксперта, согласно которому рыночная стоимость спорных здания и земельного участка с учетом НДС на 15.07.2013 составила 51 840 000 руб., что с учетом пп. 12 п. 2 ст. 146 НК РФ, составляет – 43 932 203 руб. 39 коп., за вычетом НДС (18 %).

Доводы ответчика о допущенных оценщиком нарушениях в ходе выполнения отчета не основаны на конкретных нормах, в связи с чем не могут быть приняты судом во внимание, при этом отчет ООО «Бюро оценки бизнеса» выполнен с допущениями на основании визуального осмотра здания без внутреннего осмотра.

Иных оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона судом при рассмотрении дела не установлено.

В силу положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствующей статье пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Таким образом, в материалы дела представлены доказательства того, что имущество, в отношении которого истец реализует право на выкуп, соответствует критериям, указанным в Федеральном законе № 159-ФЗ от 22.07.2008, а истец имеет право на выкуп арендуемого здания и занимаемого строением земельного участка, в связи с чем заявленные иски подлежат удовлетворению с учетом определенной по результатам судебной экспертизы рыночной стоимости объектов недвижимости на момент обращения истца с заявлением к ответчику о реализации преимущественного права выкупа.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ не влечет за собой освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесенных стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со ст. 110 АПК РФ. Указанная позиция изложена в Информационном письме Президиума ВАС РФ № 117 от 13.03.2007 «Об отдельных вопросах практики применения гл. 25.3 НК РФ» в редакции Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 № 139.

Таким образом, на ответчика возлагается обязанность по компенсации истцу денежных сумм, равных понесенным им судебным расходам по государственной пошлине в сумме 4 000 руб. и расходам на проведение судебной экспертизы в размере 15 000 руб.

На основании изложенного, ст.ст. 8, 12, 190, 445, 446 ГК РФ, ст.ст. 3, 11, 12 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст.ст. 1, 3, 5, 9, 10 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, ст. 11 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Обязать Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20) заключить с ООО «Артес» (ОГРН 1027714019255, 109004, г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4) договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 478,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4 и земельного участка на котором здание расположено общей площадью 845 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0006025:4551, по цене 43 932 203 руб. 39 коп. на следующих условиях:

«ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

№ _____

г. Москва

«__» _____ 2013г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Артес», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Иогансена В.А., с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 22 июля 2008 г. № 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», ст. 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя отдельно стоящее здание, находящееся по адресу: город Москва, Таганская ул., д. 5, стр. 4, общей площадью 478,5 кв.м., расположенное на земельном участке, общей площадью 845 кв.м., (кадастровый номер 77:01:0006025:4551) (далее, вместе именуемые - Объект недвижимости), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Здание находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18 сентября 2003 г. № 77-01/41-738/2003-134).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект недвижимости в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта недвижимости осуществляется в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 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»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объект недвижимости находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта недвижимости по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан в течение пяти рабочих дней с момента поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 3.6 настоящего Договора, выдать доверенность Покупателю на представление интересов Продавца, необходимую для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, документы государственного кадастрового учета или технического учета Объекта недвижимости.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Полностью уплатить Цену Объекта недвижимости (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора.

2.2.2. Осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Все, предусмотренные законодательством РФ расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, несет Покупатель.

2.4. В случае расторжения настоящего Договора по согласию Сторон Покупатель возвращает продавцу Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 Договора, а денежные средства, полученные в качестве оплаты за Объект недвижимости, возвращаются Покупателю получателем платежей.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта недвижимости составляет 43 932 203 (Сорок три миллиона девятьсот тридцать две тысячи двести три) рубля и 39 копеек.

НДС в соответствии с подпунктами 6, 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору производится в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта недвижимости, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до ___ числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 220 339 (Один миллион двести двадцать тысяч триста тридцать девять) рублей и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКАТО – 45286560000

Банк получателя - отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК - 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

В платежных поручениях необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объектов и наименование Покупателя.

Факт оплаты Объекта недвижимости подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого недвижимого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 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», устанавливается залог Объект недвижимости, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, посредством заключения Соглашения о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога являются Объект недвижимости, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка рыночной стоимости Объекта недвижимости произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора, на Объект недвижимости, находящиеся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание в судебном порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4 настоящего Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0.5 % от неуплаченной суммы (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.2. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по настоящему Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных настоящим Договором неустоек.

5.3. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНА ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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».

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:
Департамент городского имущества
города Москвы
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20

Руководитель Департамента

Покупатель:
Общество с ограниченной
ответственностью «Артес»
109147, г. Москва, ул. Таганская
д. 5, стр. 4
Генеральный директор ООО «Артес»
В.А. Йогансен»

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20) в пользу ООО «Артес» (ОГРН 1027714019255, 109004, г. Москва, ул. Таганская, д. 5, стр. 4) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 4 000 руб., а также расходы по экспертизе в размере 15 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

СУДЬЯ

Е.Ю. Филина