

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

20 августа 2014 г.

Дело №А40-3477/2014

Резолютивная часть объявлена 14 августа 2014 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 20 августа 2014 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н. (**шифр судьи 6-27**)

При ведении протокола секретарем судебного заседания Дулахаевой Н.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску ООО «Промтехинвест-сервис»

к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы

об обязанности заключить договор купли-продажи

третьи лица 1. Правительство г. Москвы, 2. Департамент культурного наследия г. Москвы

в судебное заседание явились:

**от истца** – Гармаш М.А., дов. от 28.02.14г.

**от ответчика** – Руденко М.В., дов. от 27.12.13г.

**от третьих лиц** – 1. Руденко М.В., дов. от 15.01.14г., 2. не явился, извещен

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Промтехинвест-сервис» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском с учетом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ об обязанности Департамента городского имущества города Москвы заключить с ООО «Промтехинвест-сервис» договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 237,1 кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Садовая -Кудринская, д. 7, стр. 13 и земельного участка общей площадью 117 кв.м., на котором здание расположено, по цене 36 649 000 (тридцать шесть миллионов шестьсот сорок девять тысяч) рублей с рассрочкой на 3 (три) года на следующих условиях:

ДОГОВОР

КУПИ-ПРОДАЖИ

НЕДВИЖИМОСТИ

№ \_\_\_\_\_

г.Москва

«    »    2014г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Промтехинвест-сервис», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Алейниковой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, 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 2008г. №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: 123242, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7, стр. 13, общей площадью 237,1 кв.м. (далее по тексту - Объект 1), расположенное на земельном участке, общей площадью 117 кв.м., (кадастровый номер 77:01:0004013:3252) (далее по тексту - Объект 2, вместе далее по тексту - Объекты) а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект 1 находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23 ноября 2011 г. №77-77-12/041/2011-584).

1.3 Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога.

1.4. Продажа Объектов 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 представлены 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 Объекты находятся в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объектов по актам приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объекты 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 Объекты в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объекты, документы государственного кадастрового учета или технического учета Объектов.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Полностью уплатить Цену Объектов (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 Объекты 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 Объекты, несет Покупатель.

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

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объектов составляет 36 649 000 (тридцать шесть миллионов шестьсот сорок девять тысяч) рублей

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

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

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объектов, 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 1 018 027 (один миллион восемнадцать тысяч двадцать семь) рублей 78 копеек 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 настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

За Объект 1 в размере 29 957 000 (Двадцать девять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

Получатель:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) ИНН 7705031674 КПП 770501001 ОКАТО 45286560000

Расчетный счет 40101810800000010041

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ 1 МОСКОВСКОГО ГТУ БАНКА РОССИИ, г. МОСКВА 705

БИК 044583001

КБК- 071 1 14 02023 02 8000 410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

За Объект 2 в размере 6 692 000 (шесть миллионов шестьсот девяносто две тысячи) рублей

Получатель:

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

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКАТО 45286560000

Расчетный счет 40101810800000010041

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ 1 МОСКОВСКОГО ГТУ БАНКА РОССИИ, г. МОСКВА 705

БИК 044583001

КБК- 07111406011028000430 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена и которые расположены в границах городов федерального назначения Москвы и Санкт-Петербурга».

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

Факт оплаты Объектов 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 Объекта, 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 Объекты, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

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

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора, на Объекты, 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Продавец

Покупатель

Департамент городского имущества г. Москвы

ООО "Промтехинвест-сервис"

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 8, 11, 12, 445, 446 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ, и мотивированными следующими обстоятельствами.

Истец указывает на то, что в соответствии с нормами ФЗ 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 арендуемых им помещений.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований, по доводам, изложенным в отзыве.

Третье лицо – Правительство Москвы поддержало позицию ответчика.

Третье лицо – Департамент культурного наследия г. Москвы в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, ООО «Промтехинвест-сервис» является арендатором нежилого здания общей площадью 237,1 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7 стр. 13 на основании договора аренды от 14.09.2007 года № 01-1/07-01, заключенного с Агентством по управлению и использованию. Памятников истории и культуры.

В соответствии с распоряжением Росимущества от 03.06.2011 года № 747-р, вышеуказанное здание, находящееся в федеральной собственности, было передано по акту приема-передачи в собственность города Москвы (письмо от 07.11.2011 №1688/4). Согласно выписке из ЕГРП правообладателем указанного объекта недвижимости является город Москва, запись от 23.11.2011 № 77-77-12/041/2011-584

Материалами дела подтверждается то, что ООО «Промтехинвест-сервис» является субъектом малого предпринимательства города Москвы, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра СМП.

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, истец имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, поскольку истец, как участник гражданских правоотношений, вышеуказанные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, а также правоотношения истца и Департамента имущества города Москвы, как сторон договора аренды, 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, помещения непрерывно арендуются истцом; у истца отсутствует задолженность по арендной плате; площадь арендуемых нежилых помещений, не превышает предельного значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 17.12.2008 № 66.

Согласно ст. 28 Федерального закона от 21.12.2011 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Пунктом 3 ст. 11 Закона установлено, что 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.

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 117 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004013:3252, что подтверждается распечаткой данных, находящихся в открытом доступе на web-сайте по адресу: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ истец 01 июля 2013 г. обратился в Департамент городского имущества г. Москвы с заявлением о продаже арендуемых помещений.

Однако ответчик до настоящего времени договор купли-продажи с Истцом не заключил.

20.11.2013 года Истцом повторно направлено Ответчику обращение (претензия) о заключении договора купли-продажи нежилых помещений, которая также оставлена ответчиком без удовлетворения.

Истец считает, что по указанным выше основаниям имеет право на выкуп арендуемых помещений в соответствии с положениями п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. 3, ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 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" 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 находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества; 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 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; 3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности; 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.

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. N 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. N 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.

В пункте 3 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 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 N 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 N 159-ФЗ).

Таким образом, уполномоченный муниципальный орган обязан совершить действия, предусмотренные частью 3 статьи 9 Закона N 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 высшей судебной инстанции 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 N 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).

Общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Закона N 159-ФЗ.

Кроме того, арендуемое помещение не выбывало из его владения.

Аналогичной позиции придерживается Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в Постановлениях от 05.10.2010 по делу N А70-6551/09 и от 14.06.2011 по делу N А41-33084/09.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 02.06.2014 г. судом назначена судебная экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 237,1 кв.м и земельного участка общей площадью 117 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004013:3252 по состоянию на дату обращения Истца о выкупе арендуемого здания.

Согласно экспертному заключению ООО «Центр оценки собственности», рыночная стоимость нежилого здания площадью 237,1 кв.м (подвал помещения 1 – комнаты 1, 2, А; этаж 1, помещение 1 – комнаты 1 по 3, 3а, с 4 по 7; этаж 2, помещение 1 – комнаты с 1 по 4. А) и земельного участка, на котором расположено здание, общей площадью 117 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004013:3252, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7 стр. 13 по состоянию на 01 июля 2013 года составляет 36 649 000 руб. 00 коп. без учета НДС.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки,



указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным 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.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Достоверность величины стоимости объекта оценки ответчиком не оспорена в соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности.

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.

В соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Суд отмечает, что обращение истца к ответчику с заявлением о выкупе арендуемого имущества имело место в порядке, установленном 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 - Федеральный закон N 159-ФЗ), который регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства на день вступления этого закона в силу, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества (пункт 1 статьи 1).

Кроме того, как установлено частью 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ 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 одновременно 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.

Частью 1 статьи 9 названного Закона предусмотрено, что в случае, если законом субъекта Российской Федерации не установлен срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренный статьей 5 настоящего Федерального закона, применяется срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, равный трем годам.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что истец как субъект малого предпринимательства более двух лет, арендуемый спорный объект, при отсутствии задолженности по арендной плате и пени за арендуемое имущество, отвечает требованиям ст. 3 Федерального закона 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", при этом истцом были предприняты все необходимые меры по реализации права на приобретение в собственность спорного объекта в рамках данного Федерального закона.

При таких обстоятельствах оснований к отказу заявленных исковых требований у суда не имеется.

Расходы по оплате проведенной судебной экспертизы, государственной пошлины по иску в соответствии со ст. 106, 110 АПК РФ относятся на ответчика.

На основании ст.ст. 8, 12, 445 ГК РФ, Федерального закона от 22.07.08 г. № 159-ФЗ и ст.ст. 4, 65, 75, 110, 170, 180, 181, 259, 276 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с ООО «Промтехинвест-сервис» договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 237,1 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, ул. Садовая-Кудринская д.7 стр. 13 и земельного участка общей площадью 117 кв.м. на котором здание расположено по цене 36 649 000 (тридцать шесть миллионно шестьсот сорок девять тысяч) руб. 00 коп. ( без учета НДС) с рассрочкой платежа на 3 ( три года) на условиях прилагаемого проекта договора.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОРГН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью ««Промтехинвест-сервис» (ОРГН 1037739054760, ИНН 7702258483), расходы по оплате экспертизы в размере 15 000 ( пятнадцать тысяч) руб. 00 коп., а также расходы по оплате госпошлины в размере 4000 ( четыре тысячи) руб. 00 коп.

Перечислить с депозита Арбитражного суда г. Москвы в пользу ООО «Центр Оценки собственности» (ИНН 7704205198) денежные средства в размере 15 000 ( пятнадцать тысяч) руб. 00 коп. за проведение экспертизы, перечисленные по платежному поручению № 10 от 18.04.2014г.

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

**Судья**

**Н. Н. Селиверстова**