



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
16.12.2014г

Дело № А40-92928/14

Резолютивная часть решения объявлена 05.12.2014

Текст решения изготовлен в полном объеме 16.12.2014

Арбитражный суд в составе:

Судьи Никоновой О.И., единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Геворгян М.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ООО «СЭНК» (ОГРН 1027739295055, ИНН 7701123998, дата регистрации 21.11.1995г., 105005, г. Москва, ул. Бауманская, 20, стр. 2)

к Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата рег. 08.02.2003, 15054, Москва, ул. Бахрушина, 20)

об обязанности заключить договор купли-продажи
при участии:

от истца – Гармаш М.А., дов. от 30.06.2014г.

от ответчика – Мягких Д.К., дов. от 31.12.2013г.

Эксперт – Ефимов И.В., паспорт.

УСТАНОВИЛ:

ООО «СЭНК» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи (с учетом уточнения) нежилого помещения общей площадью 545,2 кв.м. (подвал, помещение I – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22, помещение I – комнаты 5а, 14б, 19а), находящегося по адресу: г. Москва, ул. Бауманская, д. 20, стр. 2 по цене 38 016 000 руб., с рассрочкой на 3 года на условиях проекта договора.

Исковые требования заявлены со ссылкой на ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ и мотивированы отказом ответчика в заключении договора-купли продажи арендованного объекта недвижимости.

Ответчик исковые требования не признает согласно доводам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основания иска, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью "СЭНК" (далее - Истец) является арендатором нежилого помещения общей площадью 545,2 кв.м. (подвал, помещение I -комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22; помещение I комнаты 5а, 14б, 19а), находящегося по адресу: г. Москва, Бауманская ул., д. 20, стр. 2 (далее - Недвижимое имущество), арендуемого Истцом на основании договора аренды от 21.06.2007 года № 01-00629/07 с Департаментом имущества города Москвы.

Согласно п. 5 ст. 3 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 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 ред. от 01.07.2013 г.), Истец имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения, поскольку Общество с ограниченной ответственностью "СЭНК", соответствует установленным ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ критериям.

Истец является субъектом малого предпринимательства в соответствии с установленными положениями ст. 4 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007

года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» критериями, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства г. Москвы.

Недвижимое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится во временном владении и временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договорами аренды такого имущества.

У Истца отсутствует задолженность по арендной плате, согласно справке об отсутствии задолженности № 871-00/2014.

Арендуемое имущество исключено из утвержденного в соответствии с частью 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 года № 209-ФЗ перечня государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства на основании распоряжения Департамента городского имущества г. Москвы от 29.05.2013г. № 4049.

Нежилое помещение является обособленным объектом недвижимого имущества, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ Истец 26 февраля 2014 года обращался в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о продаже арендуемого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ Истец в обращении в Департамент городского имущества города Москвы о продаже арендуемого помещения, которое направлялось Ответчику 26 февраля 2014 года, заявил предпочитаемый порядок оплаты недвижимого имущества - в рассрочку на три года.

Истец 15 мая 2014 года повторно обращался к Ответчику с претензией и просил заключить между ним и Департаментом городского имущества города Москвы договор купли-продажи недвижимого имущества с предоставлением рассрочки по оплате недвижимого имущества сроком на 3 (три) года.

Однако, Ответчик по настоящее время так и не заключил с Истцом договор купли-продажи Нежилого помещения.

Доводы ответчика о том, что у истца имелась задолженность по арендной плате опровергаются материалами дела.

Согласно положениям ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», цена приватизируемого государственного имущества устанавливается на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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 N 159-ФЗ](#) преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Данная правовая позиция согласуется с правовой позицией, изложенной в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 N 7240/12.

В соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в [пункте 2](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 92 от 30.05.2005 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки

недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно [статье 12](#) Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами [главы 7](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

Истец заявил ходатайство о проведении судебной экспертизы в ООО «Эксперт» либо в ООО «Актив-Оптим», представил сведения об экспертах, сроках проведения экспертизы, платежное поручение № 101 от 30.09.2014 на сумму 20 000 руб.

Определением от 06.10.2014 суд назначил судебную экспертизу, поручив ее проведение эксперту ООО «Эксперт» Ефимову Игорю Владимировичу (высшее образование, действительный член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» стаж работы по оценке с 2003 года.

Перед экспертом ставился вопрос: определить рыночную стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения, площадью 545,2 кв.м., (подвал, помещение I – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22, помещение I комнаты 5а, 14б, 19а находящегося по адресу: г.Москва, Бауманская ул., д. 20.стр.2 по состоянию на 26.02.2014?

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения, площадью 545,2 кв.м., (подвал, помещение I – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22, помещение I комнаты 5а, 14б, 19а находящегося по адресу: г.Москва, Бауманская ул., д. 20.стр.2 по состоянию на 26.02.2014 составляет 38 016 000 руб.

Эксперт Ефимов Игорь Владимирович вызывался для опроса в судебное заседание, представил отчет с учетом исправленной опечатки в отношении площади объекта, пояснил, что доводы, изложенные в экспертизе подтверждает.

Заключение эксперта полностью соответствует требованиям ст. 82 АПК РФ, Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", содержит подробное описание проведенного исследования, результаты исследования с указанием примененных методов, конкретные ответы на поставленные судом вопросы, оно не допускает неоднозначное толкование, не вводит в заблуждение, является достоверным и допустимым доказательством.

Оценка, проведенная экспертом ООО «Эксперт» Ефимовым И.В. соответствует требованиям [статей 11, 12](#) Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 N 254, 255, 256, в связи с чем суд считает необходимым обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора в судебном заседании арбитражного суда.

При изложенных обстоятельствах искивые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

Судебные расходы в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 12, 209, 217, 445 ГК РФ, Федеральным законом 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, в редакции Федерального закона № 144-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 48, 64, 65, 82, 110, 123, 124, 137,156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Искивые требования удовлетворить.

Обязать Департамент городского имущества с города Москвы заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «СЭНК» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 545,2 кв.м.(подвал, помещение I – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22, помещение I – комнаты 5а, 14б, 19а), находящегося по адресу: г.Москва, ул.Бауманская, д.20, стр.2 по цене 38 016 000 руб., с рассрочкой на 3 года на следующих условиях:

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

НЕДВИЖИМОСТИ

(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № _____

г.Москва

« _____ »
2014г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице _____ действующего(ей) на основании _____, с одной стороны, и ООО «СЭНК», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Галевой Ирины Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом 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», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 года № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости общей площадью 545,2 кв.м. (подвал, помещение I - комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 22; помещение I комнаты 5а, 14б, 19а), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бауманская, д. 20, стр. 2 (далее - Объект), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы.

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

Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 159 - ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого.

1.4. 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 находится во владении и пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект 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 оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Договора, выдать доверенность Покупателю на представление интересов Продавца, необходимую для государственной регистрации перехода

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

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Полностью уплатить Цену Объекта (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 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, несет Покупатель.

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

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта составляет **38 016 000 (Тридцать восемь миллионов шестнадцать тысяч) рублей**, НДС в соответствии с подпунктом 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 Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты, предусмотренные пунктом 3 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».

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 **1 056 000 (Один миллион пятьдесят шесть тысяч) 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 настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) ПИН 7705031674 КПП 770501001 ОКТМО - 45376000000

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу глМосква. 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».

Назначение платежа: оплата по Договору купли-продажи от _____

№ (заполняется покупателем по фактически присвоенным настоящему Договору реквизитам)

за объект недвижимости, расположенный по адресу: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 20, стр. 2

Покупатель: ООО

«СЭНК» НДС не

облагается.

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 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 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.

4.3. Предметом залога является Объект, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка рыночной стоимости Объекта 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 Объект, находящийся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание в судебном порядке.

4.5.1. Денежные средства, уплаченные Покупателем по настоящему Договору до момента обращения взыскания на Объект, являющийся предметом залога по настоящему Договору, подлежат возврату Покупателю за вычетом арендной платы за пользование Объектом, указанной в п. 4.5.2.

4.5.2. За пользование Объектом, являющимся предметом настоящего Договора, за период с момента заключения настоящего Договора и до обращения взыскания на Объект с Покупателя взимается арендная плата в соответствии с размером арендной платы, установленной договором аренды, который существовал между Продавцом и Покупателем до момента заключения настоящего Договора.

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, 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

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

ИНН 7705031674 КПП 770501001

ОГРН 1037739510423 (дата внесения записи: 08.02.2003 года, регистрирующий орган:

Межрайонная инспекция МНС № 39 по г.Москве)

р/с 40702810601772399496 в Банке МФ ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК» г.Москва к/с

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью "СЭНК"

Юридический адрес:

105005, г. Москва, Бауманская ул., д. 20, стр. 2 ОГРН 1027739295055 ОКВЭД 52.33.1 ИНН

7701123998 КПП 770101001 ОКПО 17079106

3010181040000000177 БИК 044585177

Генеральный директор

/ _____ **Галева И.А.** /

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СЭНК» расходы по госпошлине в размере 4000 руб., расходы по оплате услуг эксперта в размере 20 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его изготовления в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

О.И. Никонова