

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-14059/14

05 декабря 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 28 ноября 2014 г.**Полный текст решения изготовлен 05 декабря 2014 г.**

Арбитражный суд в составе:

Судьи: Беловой А.Р. (единолично) шифр судьи 85-121

при ведении протокола судебного заседания секретарем Савоськиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску **ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА»** (ОГРН 1027739143794, ИНН 7707201120, адрес 127055, г. Москва, ул. Новолесная, д. 3, дата регистрации 03.09.2002) к **Департаменту городского имущества города Москвы** (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20, дата регистрации 08.02.2003) **об обязанности** Департамент городского имущества города Москвы заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Морская круизная компания «Каравелла» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 356 кв.м, расположенного по адресу 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 53, стр. 1, по цене 35 005 000 руб.

в заседании приняли участие:

от истца: Гармаш М.А. – по доверенности от 17.06.2014 б/н**от ответчика:** Соболев Л.Я. – по доверенности от 27.12.2013 № 33-Д-975/13; Черных Е.И. – по доверенности от 19.04.2014 № 33-Д-440/14**УСТАНОВИЛ:**

Закрытое акционерное общество «Морская круизная компания «Каравелла» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ, к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности Департамент городского имущества города Москвы заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Морская круизная компания «Каравелла» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 356 кв.м, расположенного по адресу 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 53, стр. 1, по цене 35 005 000 руб.

В судебном Истец заявил ходатайство о замене стороны истца – **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА»** на Общество с ограниченной ответственностью «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА» в связи с реорганизацией юридического лица, представил копии передаточного акта от 31.01.2014, свидетельства от 21.05.2014, решения от 31.01.2014 № 1, устава, а также выписку из ЕГРЮЛ от 14.11.2014, которые приобщены судом в материалы дела.

Рассмотрев заявленное ходатайство, с учетом представленных документов, суд считает ходатайство о замене истца подлежащим удовлетворению в порядке ст. 48 АПК РФ.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что арендует нежилое помещение общей площадью 356 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 53, стр. 1 на основании договора аренды от 30.09.2003 № 01-00912/03, заключенного с Департаментом имущества г. Москвы.

Истец указывает, что имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, так как истец является субъектом малого предпринимательства, арендуемое помещение находится в пользовании у истца в течение двух и более лет со дня вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, у истца отсутствует задолженность по арендной плате, а арендуемое имущество исключено из утвержденного перечня государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение или пользование субъектами малого и среднего предпринимательства.

Как указывает истец, ответчик после получения претензии истца от 16.12.2013 с проектом договора купли-продажи нежилого помещения так и не предпринял никаких действий по заключению договора купли-продажи помещений, однако в силу положений ст. 9 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ обязан был заключить с истцом такой договор, в связи с чем, истец обратился в суде с настоящим иском.

В судебном заседании истец поддержал заявленные исковые требования в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении, ссылаясь на доказательства по делу.

Ответчик возражал в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на доводы, изложенные в письменных пояснениях по иску, ссылаясь в частности на то, что цену объекта определяет собственник.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив, имеющиеся в деле доказательства, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, истец - ЗАО «Каравелла» 30.10.2013 обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением на предоставление государственной услуги: возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства из государственной собственности города Москвы (л.д. 13, т. 1).

В связи оставлением заявления от 30.10.2013 ответчиком без удовлетворения, истец обратился 16.12.2013 с претензией в ДГИГМ с предложением заключить с ЗАО «Каравелла» договор купли-продажи арендуемых нежилых помещений на условиях прилагаемого к настоящему обращению проекта договора по цене 19 565 000 руб. (л.д. 11-12, т. 1). Поскольку претензия оставлена без ответа, ЗАО «Каравелла» 04.02.2014 обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Факт получения ответчиком, указанного заявления и претензии, а также проекта договора купли-продажи подтверждается материалами дела и не оспорено ответчиком.

Как усматривается из материалов дела, 30.09.2003 между Департаментом имущества города Москвы (Арендодатель) и истцом - ЗАО «Каравелла» (Арендатор) на основании распоряжений ДГИГМ от 03.03.2003 № 917-р и от 07.05.2003 № 1986-р заключен договор № 1-912/03 аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, который зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Москве, о чем имеется соответствующая отметка на титульном листе договора, с дополнительным соглашением от 12.10.2007 к нему (л.д. 16-34, т. 1).

Согласно п.п. 1.1, 1.3 договора объектом аренды является нежилое помещение общей площадью 354,8 кв.м, расположенный по адресу: город Москва, просп. Мира, д. 53, стр. 1, квартал 849 для использования в под офис.

Дополнительным соглашением от 12.10.2007 площадь помещений установлена в размере 356 кв.м.

Судом установлено, что ЗАО «Каравелла», являясь субъектом малого предпринимательства (л.д. 36, т. 1), с 2003 года непрерывно пользуется нежилым помещением площадью 356 кв.м, расположенным по указанному выше адресу.

Пунктом 3 Постановления Правительства Москвы от 12.09.2006 № 692-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 19 июля 2005 г. № 520-ПП» установлено, что для хозяйствующих субъектов, учрежденных для розничной продажи алкогольной продукции единолично индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица, осуществлявших деятельность по розничной продаже алкогольной продукции до 1 июля 2006 года и арендовавших нежилые помещения,

находящиеся в собственности города Москвы, имеющиеся договоры аренды с индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица расторгаются по взаимной договоренности и заключаются договоры аренды с учрежденным им хозяйствующим субъектом на тех же условиях.

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 и субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вступили в силу с 01.01.2009 (часть 2 статьи 10 Закона).

В соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 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.

Судом и материалами дела установлено, что истец является субъектом малого предпринимательства, арендуемое имущество находится в пользовании истца в течение двух и более лет со дня вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ, отсутствует задолженность по арендной плате, а площадь арендуемого помещения, не превышает значения площади, установленного ч. 2 ст. 12 Закона города Москвы «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 17.12.2008 № 66, которым ограничения по площади установлены в размере 1 000 кв.м.

Так, представленной в материалы дела справкой ДГИГМ подтверждается отсутствие задолженности на день обращения истца с заявлением о выкупе арендуемого недвижимого имущества (л.д. 35, т.1).

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства вправе по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки

рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы 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 Федеральным законом № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Материалами дела установлено, что истец, начиная с 30.10.2013, неоднократно обращался в ДГИГМ с заявлениями о реализации преимущественного права на приобретение арендуемых помещений.

Согласно отчету об оценке объекта, выполненного по заказу ЗАО «Каравелла» - ЗАО «Интегро», рыночная стоимость объекта определялась по состоянию на 30.10.2013 и составила 19 565 000 руб. без учета НДС (л.д. 89-150, т. 1, л.д. 1-28, т. 2).

Согласно экспертному заключению № 382/39-14, выполненного по заказу Департамента городского имущества города Москвы – СРО «НП «Межрегиональный союз оценщиков» на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке № 726/39, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 30.10.2013 составила 198 432 000 руб., с учетом НДС, 168 162 712 руб., без учета НДС (л.д. 101-150, т. 2, л.д. 1-52, т. 3).

В рамках настоящего дела, определением от 13.08.2014 (л.д. 72, т. 3) назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр Оценки собственности», эксперту – Вагнеру Андрею Алексеевичу, с постановкой перед экспертом следующего вопроса: какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 356 кв.м (этаж 1, пом. 1, ком. 1, 1а, 2-12, пом. 2, ком. 1-6, 6а, пом. 3, ком. 1-8, 8а, 9-15), находящегося по адресу г. Москва, Проспект Мира, д. 53, стр. 1 по состоянию на 30.10.2013?

Согласно экспертному заключению от 17.09.2014 (л.д. 75-136, т. 3), итоговая рыночная стоимость спорного нежилого помещения по состоянию на 30.10.2013 составляет 35 005 000 руб. без учета НДС.

Определением суда от 17.10.2014 по ходатайству ответчика в судебное заседание вызван эксперт Вагнер А.А. для дачи пояснений по заключению эксперта от 17.09.2014?

На 1-й вопрос ответчика, эксперт пояснил, что обзор рынка на 2013 год аналоги выкупаемого имущества отсутствовали, в связи с чем, экспертом был произведен анализ периода конца 2012 года, никаких изменений на рынке не произошли.

Ответчик представил эксперту на обозрение аналоги 2013 года. Эксперт, ознакомившись с представленными ответчиком аналогами, пояснил, что данные аналоги отличны от выкупаемого имущества, поскольку другого класса и не могут быть использованы при оценке имущества.

На 2-й вопрос ответчика, эксперт пояснил, что при проведении оценки были использованы разные источники, что касается д. 53 у выхода из метро, от центра пешеходный поток падает. Эксперт пояснил, что это ошибочная корректировка на место положения, при определении кадастровой стоимости. Офис - ключевое слово, в данном случае экспертом было все проанализировано, что нашло свое отражение в экспертном заключении.

На 3-й вопрос ответчика, эксперт пояснил, что на странице 26 отчета имеется опечатка в слове «торговая», при этом процент указан в отчете правильный.

Удовлетворяя искимые требования, суд на основании положений законодательства, устанавливающего срок и порядок определения рыночной цены арендуемого имущества, исходит из данных, содержащихся в заключении эксперта, выполненном ООО «Центр

оценки собственности», в котором рыночная стоимость объекта определялась по состоянию на 30.10.2013 (дата обращения), составила 35 005 000 руб. без учета НДС.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

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

На основании изложенного суд усматривает наличие оснований для понуждения ответчика заключить договор купли-продажи, ввиду наличия нарушенного права истца на заключение такого договора, заключение которого обязательно для ответчика в силу закона, а также, в виду уклонения ответчика от заключения договора.

На основании изложенного, искивые требования истца подлежат удовлетворению, а доводы ответчика отклонению.

В соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на ответчика. Ответчик, в силу закона, освобожден от уплаты госпошлин, в связи с чем, государственная пошлина, оплаченная истцом, подлежит возврату из дохода федерального бюджета.

На основании ст.ст. 8, 10, 11, 12, 307, 309, 310, 421, 424, 445 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 8, 9, 48, 49, 55, 65, 71, 102, 81, 86, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Произвести замену истца - ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА» (ОГРН 1027739143794, ИНН 7707201120, адрес 127055, г. Москва, ул. Новолесная, д. 3, дата регистрации 03.09.2002) на Общество с ограниченной ответственностью «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА» (ОГРН 1147746567638, ИНН 7702838477, адрес 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 53, стр.1, дата регистрации 21.05.2014).

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Морская Круизная Компания «Каравелла» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 356 кв.м (этаж 1, пом. 1, ком. 1, 1а, 2-12, пом. 2, ком. 1-6, 6а пом. 3, ком. 1-4, 6-8, 8а, 9-15), расположенного по адресу: 129110, г. Москва, Проспект Мира д. 53 стр.1, по цене 35 005 000 (Тридцать пять миллионов пять тысяч) рублей, на следующих условиях:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № _____

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____ действующего(ей) на основании _____, с одной стороны, и ООО «**Морская Круизная Компания «Каравелла**», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Иогансена Валентина Александровича, действующего 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 г. № 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 356 кв.м, расположенный по адресу: 129110, г. Москва, Проспект Мира д. 53 стр.1, (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.

1.4. 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 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 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 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 35 005 000 (Тридцать пять миллионов пять 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 **972 361 (Девятьсот семьдесят две тысячи триста шестьдесят один) рубль 12 коп.** 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: 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»

Назначение платежа: оплата по Договору купли-продажи от ___

№ (заполняется покупателем по фактически присвоенным настоящему Договору реквизитам) за объект недвижимости, расположенный по адресу: 129110, г. Москва, Проспект Мира д. 53 стр. 1

Покупатель: ООО «Морская круизная компания «Каравелла»

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 ФЗ от 29.07.1998 № 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
 Юридический адрес: 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)

Покупатель
 ООО «Морская Круизная Компания
 «Каравелла»
 129110, г. Москва, Проспект Мира
 д. 53 стр.1
 ИНН 7702838477
 КПП 770201001
 ОГРН 1147746567638 (дата внесения
 записи 21.05.2014 г., регистрирующий
 орган Межрайонная инспекция ФНС №
 46 по г. Москве)

Руководитель Департамента

Генеральный директор
 ООО «Морская Круизная Компания
 «Каравелла»

_____/_____/_____

_____/В.А. Иогансен/

Возвратить ООО «МОРСКАЯ КРУИЗНАЯ КОМПАНИЯ «КАРАВЕЛЛА» (ОГРН 1147746567638, ИНН 7702838477) из Федерального бюджета РФ государственную пошлину, уплаченную по платежному поручению от 09.12.2013 № 220 в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Судья:
 8(495)600-97-63

А.Р. Белова