



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-24481/2014

10 сентября 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 19 августа 2014 года.

Решение в полном объеме изготовлено 10 сентября 2014 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Семеновой Е.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Грачевым М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ПАРИТЕТ» к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка

третье лицо — Правительство Москвы,

при участии:

от истца – Виноградова М.Ю. по дов. б/н от 12.08.2014;

от ответчика - Забелян С.А. по дов. № 33-Д-955/13 от 27.12.2013;

от третьего лица – Забелян С.А. по дов. № 4-47-1323/3 от 27.12.2013.

УСТАНОВИЛ:

ООО «Товары для дома» (ОГРН 1097746473813) (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик) с учетом уточнения исковых требований, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ, об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 871,5 кв.м. и земельного участка общей площадью 1159 кв.м с кадастровым номером 77:10:0006002:129, на котором расположено нежилое здание, находящихся по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1406 по цене 39 012 000 (тридцать девять миллионов двенадцать тысяч) руб. с рассрочкой на 3 (три) года.

К участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Москвы.

Определением суда от 19.08.2014 произведена процессуальная замена ООО «Товары для дома и ремонта» на ООО «ПАРИТЕТ» (ОГРН 1147746830241).

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 предпринимательств, 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 и третье лицо против удовлетворения исковых требований истца возражали.

Суд, заслушав 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 «Товары для дома» является арендатором нежилого здания общей площадью 871,5 кв.м., находящегося по адресу г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1406 на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы № 10-00257/97 от 19.08.1997, а также дополнительных соглашений к договору от 27.12.2001, от 01.09.2002, от 30.10.2008, от 06.05.2009, от 24.05.2011.

Согласно выписке из ЕГРП от 04.12.2013 указанный договор аренды зарегистрирован в установленном порядке 11.02.2004 г., срок аренды 30.06.2015.

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 «ПАРИТЕТ» 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 № 10-00257/97 от 19.08.1997, 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 15.09.2009, помещения по состоянию на 01.07.2013 находятся во временном владении и пользовании истца непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды № 10-00257/97 от 19.08.1997; 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 01.07.2013 обращался в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о продаже арендуемых помещений с рассрочкой оплаты за выкуп на три года, исх. № 24/13 и № 25/13.

Только 20.12.2013 г. Департамент городского имущества города Москвы уведомил истца об отсутствии единого сформированного объекта недвижимости по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1406, исх. № ДГИ-1-130519/13-1.

15.11.2013 истец обратился в Департамент имущества города Москвы с претензией с приложением проекта договора купли-продажи нежилого здания, расположенного по адресу: : г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1406 площадью 871,5 кв.м и

земельного участка площадью 1159 кв.м., кадастровый номер 77:10:0006002:129 по цене 36 571 000 руб.

Рыночная стоимость спорных строения и земельного участка определена истцом на основании отчета об оценке от 27.09.2013, выполненного на дату обращения истца к ответчику с заявлением о выкупе объектов недвижимого имущества, т.е. на 01.07.2013.

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 указал, что 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 01.07.2013 в размере 104 063 000 руб. с 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 № 1140-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.

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.

Согласно выписке из Базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства города Москвы от 16.12.2013 истец является субъектом малого предпринимательства с 2009 года.

У Истца отсутствует задолженность по арендной плате, обратного Департаментом городского имущества города Москвы не представлено.

Площадь нежилого помещения составляет 871,5 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 871,5 кв.м. выделено как обособленный объект, поставлено на кадастровый учет за № 77:10:0006002:1029, что подтверждается кадастровым паспортом помещений от 13.11.2013 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 19.08.1997г.

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.

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 Федеральным 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 без НДС на 01.07.2013 составила 39 012 000 руб.

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.

Иных оснований считать выполненное экспертное заключение ООО «Актив-Оптим» 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 соответствии с настоящей статьей 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 исковые требования 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.

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, ПО, 167-171, 176, 181 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с обществом с ограниченной ответственностью «ПАРИТЕТ» договор купли-продажи нежилого здания общей площадью 871,5 кв.м. и земельного участка общей площадью 1 159 кв. м. с кадастровым номером 77:10:0006002:129, на котором расположено нежилое здание, находящихся по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1406 по цене 39 012 000 (тридцать девять миллионов двенадцать тысяч) рублей, с рассрочкой на 3 (три) года 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 ООО «ПАРИТЕТ», в лице генерального директора Мироненко ВТ., действующего 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 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: 124617, Москва, г. Зеленоград, к. 1406, общей площадью 871,5 кв.м. (далее по тексту - Объект 1), расположенное на земельном участке, общей площадью 1 159 кв.м., (кадастровый номер 77:10:0006002:129) (далее по тексту - Объект 2), (вместе именуемые - 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 08 мая 2002 г. № 77-01/10-219/2002-10).

Объект 2 находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.02.2012 г. № 77-77-14/001/2012-378).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения 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 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»: 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 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 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 Объектов составляет **39 012 000 (тридцать девять миллионов двенадцать тысяч)** рублей. 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 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 **1 083 666,67 (один миллион восемьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 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 Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

За Объект 1 в размере 28 084 450 (двадцать восемь миллионов восемьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей.

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»

За Объект 2 в размере 10 927 550 (десять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч пятьсот пятьдесят) рублей.

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 - 07111406011028000430 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена и которые расположены в границах городов федерального значения 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 29.07.1998 г. № 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 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:

Покупатель:

**Департамент городского
имущества г. Москвы**

ООО «ПАРИТЕТ»

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20 124617, Москва, г. Зеленоград, Д, к. 1405

ИНН 7705031674

ИНН 7735603470

КПП 770501001

КПП 773501001

ОГРН 1037739510423

ОГРН 1147746830241

(дата внесения записи:

(дата внесения записи:

08.02.2003г. регистрирующий орган:

22.07.2014г. регистрирующий орган:

Межрайонная инспекция МНС № 39
по г. Москве)

Межрайонная инспекция МНС № 46
по г. Москве)

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Товары для дома и ремонта» из дохода федерального бюджета госпошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) 00 руб.

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

Судья:

Е.В.Семенова