

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

26 сентября 2013 г.

Дело № А40-52376/13

(шифр судьи 133-487)

Резолютивная часть решения объявлена 19 сентября 2013 г.

Решение в полном объеме изготовлено 26 сентября 2013 г.

Арбитражный суд в составе:

судьи Михайловой Е.В.

единолично

с участием представителей:

от истца – Зайцев Д.Н., дов-ть б/н от 24.04.13г.

от ответчика – Соболев Л.Я., дов-ть №33-Д-269/13 от 31.05.13г.

протокол судебного заседания вела секретарь Паукова Е.А.

рассмотрел дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер-М» (ОГРН 1037739555512)

к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)

об обязанности заключить договор

## УСТАНОВИЛ:

ООО «Стройпартнер-М» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 272,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-16) расположенного по адресу: г.Москва, ул. Б.Серпуховская, 32, стр. 1 по цене 24 735 358 рублей на условиях прилагаемого проекта договора купли-продажи.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что он является субъектом малого предпринимательства, отвечает требованиям, названным в ст.3 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, для предоставления преимущественного права выкупа арендуемого помещения, а именно владеет и пользуется спорным помещением на основании договора аренды более 2-х лет до вступления в силу ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ; своевременно и в полном объеме перечисляет арендную плату; арендуемое помещение соответствует предельному значению площади недвижимого имущества города Москвы, на которое распространяется преимущественное право выкупа арендуемыми его субъектами малого предпринимательства, равному 300 кв.м.(ч.2 ст.12 Закона города Москвы от 17.12.2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»).

Ответчик против иска возражал, выражая несогласие с ценой спорного нежилого помещения указанной истцом в просительной части искового заявления, представил для приобщения в материалы дела отчет об определении рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 01.07.2013 г. №Д-376/2013 г., изготовленный ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад».

Согласно данному отчету цена спорного объекта по состоянию на 14.12.2012 г. составляет 118 500 000 рублей (с учетом НДС).

Для разъяснения вопросов возникших относительно величины рыночной стоимости спорного имущества, судом, по ходатайству ответчика определением от 02.08.2013 г. назначена судебная экспертиза.

22.08.2013 г. через канцелярию суда поступил отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта от 14.08.2013 г. № Н 5372-5957, составленный ЗАО «Интегро» .

Согласно указанному отчету рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 272,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-16) расположенного по адресу: г.Москва, ул. Б.Серпуховская, 32 составляет 26 500 000 рублей (без учета НДС).

Истец заявил устное ходатайство об отложении судебного разбирательства для направления результатов судебной экспертизы в СРО для ее оценки, мотивируя свое ходатайство несогласием с размером произведенной ЗАО «Интегро» стоимости объекта. Ответчик возражает.

Суд протокольным определением отказал в удовлетворении ходатайства истца об отложении судебного разбирательства, поскольку у суда не имеется сомнений в обоснованности заключения эксперта, и в выводах эксперта нет противоречий, на все поставленные судом при назначении экспертизы вопросы получены полные и достаточные ответы, на нарушение процессуальных норм при проведении экспертизы стороны не ссылаются, действующее законодательство не предусматривает ревизию результатов судебной экспертизы.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц участвующих в деле, суд пришел к выводу, что заявление следует удовлетворить, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, на основании договора от 13.10.2005 г. № 01-00910/05 (в редакции дополнительных соглашений) ответчиком ООО «Стройпартнер-М» было передано в аренду на срок до 30.06.2015 г., нежилое помещение общей площадью 272,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-16) расположенного по адресу: г.Москва, ул. Б.Серпуховская, 32

Указанное помещение принадлежит на праве собственности городу Москва, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2001 г. сделана запись регистрации № 77-01/100-028/2001-60194 .

Согласно выписке из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы от 20.04.2013 г. «Стройпартнер-М» относится к категории субъектов малого предпринимательства.

14.12.2012 г. истец заявлением № 19 обратился в Департамент имущества города Москвы (ДИГМ) с заявлением о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого предпринимательства установленным [статьей 4](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного 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.

В соответствии с ч.3 ст.9 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) 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;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4) В случае, если заявитель не соответствует установленным [статьей 3](#) настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Ответчиком указанное заявление получено 14.12.2012 г., о чем свидетельствует штамп Департамента, однако ответа на заявление представлено не было.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, 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:

- арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу этого Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч.4 ст. 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 9 Закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- 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;
- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В силу положений ч. 2 ст. 9 и ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ с 01.01.2009 субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 этого Закона требованиям, получил возможность по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Данный Закон опубликован 25.07.2008.

В соответствии со ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В силу ст. 6 ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, право на проведение оценки принадлежит собственнику соответствующего объекта.

В соответствии с п. 26 приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Таким образом, требования законодательства устанавливают исключительную прерогативу собственника по проведению оценки объекта недвижимости, обязательность проведения оценки объектов, являющихся государственной собственностью, в случае их продажи или ином отчуждении и срок действия отчета об оценке.

Как следует из материалов дела, отчет об оценке проведен ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», по заказу ответчика.

Согласно положениям ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, цена приватизируемого государственного имущества устанавливается на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Заключение об оценке представлено ответчиком согласно, которому величина рыночной стоимости спорного имущества составляет 118 500 000 рублей (с учетом НДС).

Однако ответчик, считая указанную стоимость спорного имущества завышенной заявил настоящий иск.

Для разъяснения вопросов возникших относительно величины рыночной стоимости спорного имущества, судом, по ходатайству ответчика определением от 02.08.2013 г. назначена экспертиза.

22.08.2013 г. через канцелярию суда поступил отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта от 14.08.2013 г. № Н 5372-5957, составленный ЗАО «Интегро» .

Согласно указанному отчету рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 272,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-16) расположенного по адресу: г.Москва, ул. Б.Серпуховская, 32 составляет 26 500 000 рублей (без учета НДС).

Суд приходит к выводу, что представленное экспертное заключение соответствует требованиям действующего законодательства, поставленные судом вопросы исследованы.

Положением ст. 64 АПК РФ установлено, что в качестве доказательств допускаются в том числе заключения экспертов.

В соответствии с ч. 3 ст. 86 АПК РФ заключение эксперта оценивается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

Исходя из изложенного, принимая во внимание результаты экспертного заключения проведенного в рамках рассмотрения спора по настоящему делу, суд приходит к выводу, что у истца имеется право преимущественного приобретения спорного недвижимого имущества по цене указанной в отчете об оценке рыночной стоимости спорного объекта от 14.08.2013 г. № Н 5372-5957, составленный ЗАО «Интегро», а предъявленное к ответчику требование об обязанности заключить договор

купли-продажи на изложенных условиях прилагаемого проекта договора является обоснованными, в связи, с чем иск подлежит удовлетворению.

В силу главы 25.3 НК РФ отношения по уплате государственной пошлины возникают между ее плательщиком - лицом, обращающимся в суд, и государством. Исходя из положений подпункта 1 пункта 3 статьи 44 НК РФ отношения по поводу уплаты государственной пошлины после ее уплаты прекращаются.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) между сторонами судебного разбирательства возникают отношения по распределению судебных расходов, которые регулируются главой 9 АПК РФ.

Законодательством не предусмотрены возврат заявителю уплаченной государственной пошлины из бюджета в случае, если судебный акт принят в его пользу, а также освобождение государственных органов, органов местного самоуправления от возмещения судебных расходов.

В связи с этим, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 13 ГК РФ, ФЗ 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», руководствуясь ст.ст. 8, 9, 65, 71, 75, 102, 110, 131, 167-171, 176, АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер-М» (ОГРН 1037739555512) удовлетворить.

Обязать Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 272,2 кв.м. (этаж 1, пом. I, комн. 1-16) расположенного по адресу: г.Москва, ул. Б.Серпуховская, 32, стр. 1 по цене 26 500 000 рублей (без учета НДС) на условиях прилагаемого проекта договора купли-продажи.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер-М» (ОГРН 1037739555512) госпошлину в размере 4 000 рублей.

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

С У Д Ъ Я

Михайлова Е.В.