

**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****27 марта 2015 года****Дело № А40-66714/14**

Резолютивная часть решения объявлена 04 марта 2015 года

Полный текст решения изготовлен 27 марта 2015 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Яниной Е.Н.единолично (шифр судьи 28-557)

при ведении протокола судебного заседания секретарем Дорджи-Горяевой А.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙПОЛЮС" (ОГРН 1037739369799, ИНН 7722160775)

к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 840,4 кв.м (1эт.) расположенного по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, дом 7 по цене 47 532 000 руб.

При участии:

от истца – Карпов Р.Д. по доверенности от 29.05.2014

от ответчика – Салаватова К.Х. по доверенности от 30.12.2014 № 33-Д-875/14

УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен об обязанности Департамента городского имущества города Москвы, Правительства Москвы заключить с ООО «СТРОЙПОЛИС» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 840,4 кв.м. (этаж 1 помещение I комнаты: 1,2,2а,2б,2г,2д,2е,2ж,2з,2и,7,11,11а,11б,11в,12,13,13а,13б,13в,13г,13д,13е,14,14а,25,25б,26,27,28,30,30а), по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 7 по цене 74 940.000 руб. с рассрочкой на 3 года, с учетом уточнений, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ.

Требования заявлены на основании 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», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Закона г. Москвы, от 26.11.2008 № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в г. Москве», Закона г. Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

Определением суда от 20.08.2014г. по делу назначена судебно-оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Независимый институт оценки и управления» эксперту Смирнову В.Е.

Определением суда от 13.10.2014 в судебное заседание 10.12.2014г. для дачи

пояснений вызван эксперт ООО «Независимый институт оценки и управления» Смирнов В.Е.

Эксперту Смирнову В.Е. реализованы вопросы по выполненному экспертному заключению.

Определением суда от 15.01.2015 по делу назначена повторная судебно-оценочная экспертиза, проведение экспертизы поручено ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ» эксперту Вагнеру А.А.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возражал.

Как следует из материалов дела, ООО «СТРОЙПОЛЮС» арендует нежилое помещение общей площадью 840,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 7, находящиеся в государственной собственности города Москвы по договору аренды № 06-00382/99 от 05.07.1999.

Выписка из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 03.03.2014 подтверждает отнесение ООО «СТРОЙПОЛЮС» к категории субъектов малого предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» и Законом г. Москвы, от 26.11.2008 № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве».

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ 15.11.2013 года Истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ при получении 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.

При этом 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, а 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 преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Поскольку с установленный законом срок ответчик не совершил действия, предусмотренные ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ , истец 28.01.2014г. направил ответчику проект договора купли-продажи, который Департаментом в установленный срок подписан не был, в связи с чем истец обратился в суд с данным иском.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав доводы представителей сторон, оценив представленные доказательства, считает, что исковые требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Согласно пункту 5 статьи 3 названного Федерального закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены ФЗ N 159-ФЗ. В силу статьи 3 ФЗ N 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Данное право может быть реализовано при наличии в совокупности четырех условий, предусмотренных этой статьей, в том числе если арендуемое имущество находится во временном владении и (или) временном пользовании субъекта малого или среднего предпринимательства непрерывно в течение трех и более лет до дня вступления в силу данного Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества; арендная плата за аренду такого имущества перечислялась надлежащим образом в течение указанного срока; арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 ФЗ N 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Истец отвечает всем требованиям приведенной выше нормы Закона, и, соответственно обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества в собственность по рыночной цене, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ответчик ссылается на то, что стоимость выкупаемого объекта вправе устанавливать только его собственник, в связи с чем, установление стоимости спорного объекта на основании проведенной судебной экспертизы полагает неправомерным.

Между тем, как отмечено выше, статьей 3 ФЗ N 159-ФЗ установлено, что цена арендуемого имущества, отчуждаемого из государственной или муниципальной собственности, устанавливается как рыночная стоимость и определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Положениями статьи 82 АПК РФ предусмотрено, что для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Для определения цены договора купли-продажи спорных помещений была назначена оценочная экспертиза по оценке рыночной стоимости имущества по состоянию на 15.11.2013 года.

Согласно положениям статьи 86 АПК РФ заключение эксперта является доказательством по делу и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

В итоге проведенного экспертного исследования (экспертное заключение от 29.09.2014 года), эксперт пришел к выводу, что рыночная стоимость нежилого помещения 840,4 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 7 составляет 111.381 000 руб. без учета НДС.

На основании того, что у суда возникли сомнения в обоснованности заключения эксперта, суд назначил повторную судебную экспертизу по делу, проведение которой поручил ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ».

Согласно выводу экспертного заключения от 06.02.2015 рыночная стоимость нежилого помещения площадью 840,4 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 7 по состоянию на 15.11.2013 составляет 74 940 000 руб.

Оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что представленное ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ» заключение соответствует требованиям закона об относимости, допустимости и достоверности доказательств, в связи с чем может быть принято в качестве надлежащего доказательства при

рассмотрении дела.

Разногласий по иным условиям проекта договора между сторонами, в отсутствие доказательств обратного, не имеется.

В силу статьи 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.

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.

Поскольку истец выразил согласие на совершение сделки по цене, определенной заключением эксперта от 06.02.2015, суд определяет величину стоимости нежилого помещения в размере 74 940 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 9 названного Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, в случае, если законом субъекта Российской Федерации не установлен срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренный статьей 5 настоящего Федерального закона, применяется срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, равный трем годам.

Судебные расходы между сторонами распределяются в соответствии со статьей 110 АПК РФ и относятся на ответчика в виде возмещения расходов на оплату госпошлины, понесенных истцом, поскольку освобождение от уплаты госпошлины по основанию, предусмотренному подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 333.37 НК РФ, не влияет на порядок распределения судебных расходов, установленный частью 1 статьи 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, суд, руководствуясь 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, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст.ст. 64-66, 69, 110, 112, 67-176 180, 181 АПК РФ

РЕШИЛ:

Обязать Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙПОЛЮС» (ОГРН 1037739369799, ИНН 7722160775) договор купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 840,4 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 7, по цене 74 940 руб. с рассрочкой на 3 года на следующих условиях:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Москва

« » _____

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице _____, с одной стороны, и ООО «СТРОЙПОЛЮС», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом 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». 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 840,4 кв.м.(этаж IпомещениеI комнаты: 1, 2, 2а, 2б, 2г, 2д, 2е, 2ж, 2з, 2и, 7, 11, 11а, 11б, 11в,12, 13, 13а, 13б, 13в, 13г, 13д, 13е,14, 14а, 25, 25б, 26, 27, 28, 30, 30а), расположенный по адресу: г. Москва, Воронежская ул., д. 7 (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 74 940 000 (Семьдесят четыре миллиона девятьсот сорок 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 2 081 667 (Два миллиона восемьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) 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)

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 № (заполняется покупателем по фактически присвоенным настоящему Договору реквизитам)

за объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, Воронежская ул., д. 7
Покупатель: ООО «СТРОЙПОЛЮС» 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 29.07.1998г. №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 передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец:

Покупатель».

Взыскать Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙПОЛЮС» госпошлину в сумме 4 000 руб.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в месячный срок с даты принятия решения.

Судья

Е.Н. Янина