



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru

адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-27964/2017-ГК

город Москва

24 июля 2017 года

Дело № А40-25615/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 20 июля 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 июля 2017 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Е.Б. Расторгуева,
судей О.Г. Головкиной, А.И. Трубицына,
при ведении протокола секретарем судебного заседания И.С. Момот,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 27.04.2017 г. по делу № А40-
25615/2017, принятое судьей Прижбиловым С.В.
по иску ООО «Горинтерстрой» (ОГРН 1037739681209, юр.адрес: 123060, г. Москва,
ул. Расплетина, д. 9)
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423,
юр.адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12)
об обязанности заключить договор купли-продажи недвижимого имущества

при участии в судебном заседании:

от истца: Конкина Е.М. (доверенность от 01.06.2017 г.), Грибаков А.С.
(доверенность от 06.02.2017 г.)

от ответчика: Кузьменков Е.С. (доверенность от 13.10.2016 г.)

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Горинтерстрой» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи нежилых помещений площадью 145,8 кв.м. (помещение II (комнаты 15, 31-42)), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9, по цене 13 760 000 рублей без НДС с условием об оплате в рассрочку сроком на 5 (пять) лет на условиях прилагаемого проекта.

Решением суда от 27.04.2017 г. исковые требования удовлетворены.

При этом суд исходил из того, что истец относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ; арендуемые им помещение не выбывали из его

владения; цена имущества установлена экспертизой, проведенной по заданию истца и ответчиком фактически не опровергнута.

Департамент городского имущества города Москвы не согласился с решением суда и подал апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и отказать в удовлетворении исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы заявитель указывает на то, что судом неправомерно определена стоимость спорного имущества, поскольку именно собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта.

Истец представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Рассмотрев дело в порядке статей 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заслушав объяснения представителей сторон, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции не находит оснований к удовлетворению апелляционной жалобы и отмене или изменению решения арбитражного суда, принятого в соответствии с законодательством Российской Федерации и обстоятельствами дела.

Как усматривается из материалов дела и не оспаривается ответчиком, истец является арендатором спорного нежилого помещения по договору аренды № 09-00620/07 от 03.08.2007.

В документации, приложенной к материалам дела (том 2 л.д. 59-64), приведены технические характеристики спорного помещения, которые соответствуют предмету заявленного иска, в связи с чем является несостоятельным довод жалобы, что объект не сформирован.

Истец, воспользовавшись предоставленным ему Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ) правом на предоставление государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого объектами малого и среднего предпринимательства из государственной собственности г. Москвы» по спорному адресу. Обращению был присвоен номер 33-5-130795/15-(0)-0.

31.01.2016 в адрес ООО «Горинтерстрой» направлено уведомление Департамента городского имущества №33-5-130795/15-(1)-0, в котором истцу сообщено, что предоставление государственной услуги осуществляется Департаментом в соответствии с административным регламентом, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199–ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества». В соответствии с пунктом 2.9.1.2.3 указанного регламента предоставление государственной услуги было приостановлено сроком на 23 рабочих дня.

Департаментом городского имущества города Москвы направлено уведомление от 24.05.2016 № 33-5-130795/15-(2)-0 согласно которому предоставление государственной услуги было приостановлено сроком на 30 рабочих дней для подготовки документов технического учета объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9.

19.05.2016 ООО «Горинтерстрой» направлен запрос (исходящий номер 19/05-2016) с просьбой пояснить и разъяснить информацию по запросу с

регистрационным номером 33-5-130795/15-(0)-0, которому, согласно информации полученной с сайта присвоен статус «зарегистрирован».

14.06.2016 года в письме № ДГИ-1-42457/16-1 Департамент городского имущества, указал, что недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9, не сформировано в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Объект недвижимости, являющийся предметом купли-продажи нежилого помещения должен быть сформирован собственником в качестве самостоятельного объекта недвижимости: поставлен на кадастровый учет и внесена запись в Единый государственный реестра недвижимое имущество и сделок с ними.

Однако в кадастровой записи были допущены ошибки и Департаментом проводятся мероприятия по устранению дублирующей записи (№77:08:0011001:5779) в государственном кадастре, который ориентировочно должен быть исправлен 28.06.2016.

22.07.2016 Департаментом городского имущества города Москвы направлено уведомление № 33-5-130795/15-(3)-0, согласно которому предоставление государственной услуги было приостановлено сроком на 23 рабочих дня.

19.09.2016 истец направил очередной запрос в Департамент городского имущества города Москвы, в котором было указано, что к 28.06.2016 должны были быть внесены изменения в ЕГРП, а также должна была быть заказана оценка выкупаемого объекта недвижимости и направлен договор купли-продажи для согласования.

Письмом от 17.10.2016 № ДГИ-1-80171/16-1 ответчик сообщил истцу, что в очередной раз были допущены ошибки при проведении кадастровых работ по делению объекта площадью 386,2 кв. м., в результате чего Управлением Росреестра по Москве отказано в регистрации права собственности города Москвы на сформированные объекты недвижимости, в том числе и на выкупаемый объект недвижимости площадью 145,8 кв. м. (этаж 1, пом. II, ком. 15). Истцу сообщено, что проводятся мероприятия по исправлению технических ошибок и приведению в соответствие сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведениям Государственного кадастра недвижимости.

29.12.2016 истец направил ответчику проект договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества по цене 13 760 000 рублей. Рыночная стоимость выкупаемого объекта установлена на основании отчета № 1512-15КН, копия которого представлена в материалы дела.

Вместе с тем, по состоянию на 10.02.2017 (обращение истца с иском в суд) Департамент городского имущества города Москвы извещение об акцепте оферты, либо об отказе от акцепта оферты, либо об акцепте оферты на иных условиях в адрес ООО «Горинтерстрой» не направил, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Суд апелляционной инстанции считает правомерным удовлетворение судом первой инстанции исковых требований на основании следующего.

В соответствии со [статьей 3](#) Федерального закона № 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

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;

3) 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.

Как следует из материалов дела, установлено судом и не оспаривается сторонами, общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии со [статьей 4](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», спорное недвижимое имущество не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. Задолженность по арендной плате отсутствует, что подтверждается представленными в материалы дела документами (том 2 л.д. 119-121) и не опровергнуто ответчиком. А, кроме того, опровергается справкой ответчика (том 2 л.д. 89).

Таким образом, арендатору предоставляется преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, при одновременном выполнении ряда условий. Перечень условий является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Согласно [статье 8](#) Закона об оценочной деятельности, положению [пункта 1 части 3 статьи 9](#) Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ проведение оценки недвижимости является обязательным при продаже или ином отчуждении объектов, принадлежащих муниципальным образованияам, и их уполномоченные органы обеспечивают заключение договора на проведение оценки арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным [законом](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Из [статьи 12](#) Закона об оценочной деятельности следует, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим

Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Возражение ответчика о том, что право определения стоимости выкупаемого имущества принадлежит собственнику, является обоснованным, однако не может служить основанием к отмене обжалуемого судебного акта, поскольку ответчик своим указанным правом не воспользовался, оценку не провел, при этом суд первой инстанции предлагал провести экспертизу, между тем ответчик и этим, предусмотренным статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, правом не воспользовался, тем самым оценку истца не оспорил и согласившись с нею.

Довод заявителя о том, что оценка проведена истцом не на дату обращения в Департамент, подлежит отклонению, поскольку обращение за выкупом в Департамент последовало в день получения заключения истцом и оценка проведена по состоянию на дату месяца обращения в Департамент. При этом, как установлено, Департамент своим правом на определение выкупной стоимости объекта не воспользовался, ходатайство о проведении оценочной экспертизы не заявил.

Решение суда является законным и обоснованным, соответствует материалам дела и действующему законодательству, в связи с чем отмене не подлежит. Нормы материального права правильно применены судом, нарушений норм процессуального права не установлено.

Доводы апелляционной жалобы не опровергают выводы суда, положенные в основу решения, и не могут служить основанием для отмены решения и удовлетворения апелляционной жалобы.

Судебные расходы между сторонами распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266, 267, 268, 269 и 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2017 г. по делу № А40-25615/2017 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Е.Б. Расторгуев

Судьи

О.Г. Головкина

А.И. Трубицын