

**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**

город Москва

27 апреля 2017 года

Дело № А40-25615/17-181-162

Резолютивная часть решения объявлена 11 апреля 2017 года.Решение в полном объеме изготовлено 27 апреля 2017 годаАрбитражный суд города Москвы в составе судьи **Прижбилова С.В.**

при ведении протокола секретарем Закаевой П.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску ООО "Горинтерстрой" (ОГРН 1037739681209, ИНН 7734245060, адрес: 123060, г.Москва, ул. Расплетина, д.9, дата регистрации: 12.03.2002)**к** Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес: 125009, г.Москва, пер. Газетный, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991)**об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9, общей площадью 148,4 кв.м.****при участии в судебном заседании представителей:**

от истца: Грибаков А.С., доверенность от 06.02.2017, Макарук В.В., генеральный директор

от ответчика: Шинкарюк А.С., доверенность от 09.01.2017

У С Т А Н О В И Л :

ООО "Горинтерстрой" (далее истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с вышеуказанными исковыми требованиями к Департаменту городского имущества города Москвы. (далее ответчик).

В исковом заявлении истец также просит суд разрешить вопрос о распределении судебных расходов, понесенных им в связи рассмотрением настоящего дела – взыскать с ответчика сумму уплаченной государственной пошлины 6 000 рублей.

Представитель истца заявленные требования поддержал, просил суд удовлетворить их в полном объеме. Устно озвучил доводы, на которых основаны заявленные исковые требования.

Представитель ответчика возражал против заявленных требований, представил письменный отзыв. В порядке статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом приобщен к материалам дела письменный отзыв ответчика.

Суд, выслушав представителей истца, ответчика, исследовав материалы дела и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности представленные доказательства, пришел к

выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

31.12.2015 Общество с ограниченной ответственностью «Горинтерстрой» обратилось в Департамент городского имущества города Москвы по вопросу предоставления государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого объектами малого и среднего предпринимательства из государственной собственности г. Москвы», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9. 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, в связи с чем последнее обратилось за защитой нарушенных прав в суд.

Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 1 января 2009 года вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации (далее - уполномоченный орган), 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 Федерального закона от 22.07.2008 N 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"-Далее Закон № 159).

Согласно статье 3 Закона при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации субъекты малого или среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона на основании договора или договоров аренды этого 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 Закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 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.

Представленными в материалы дела письменными доказательствами подтверждается, что арендуемое имущество находилось во временном владении и временном пользовании ООО "Горинтерстрой" непрерывно в течение более двух лет до дня вступления в силу Закона (04.08.2008) на основании договора аренды недвижимого имущества от 03.08.2007, который начиная с 13.05.2015 считается заключенным на неопределенный срок.

Истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Федерального закона Российской Федерации «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ, что также подтверждается внесением Общества в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

Кроме того, у ООО "Горинтерстрой" на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества отсутствовала задолженность по арендной плате за используемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням), а площадь арендуемых помещений не превышает суммарной площади, установленной положениями части 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

В судебном заседании представитель ответчика не оспаривал, что истец является арендатором указанного помещения, факт отсутствия у него задолженности по арендной плате, либо иным обязательным платежам и то, что площадь арендуемых помещений не превышает установленные законом предельные значения площади.

Таким образом, суд пришел к выводу, что ООО «Горинтерстрой» полностью соответствовало условиям, при наличии которых у него возникает право на приобретение арендуемого имущества на основании Закона.

Согласно пункту 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

На основании пункта 4 указанной статьи, в случае, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Обязанность ответчика заключить договор купли-продажи арендуемого имущества установлена частью 3 статьи 9 Закона № 159.

Поскольку ответчик установленную на основании отчета № 1512-15КН рыночную стоимость отчуждаемого объекта, в том числе и путем представления иного отчета об оценке не оспаривал, суд признал заявленные иски обоснованными.

Судебные расходы, связанные с уплатой госпошлины, подлежат распределению между сторонами в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании статей 4, 9 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 N 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", статей 8, 9, 11, 12, 421, 432, 435, 438, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 4, 65, 110, 167, 168, 169, 170, 171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью "Горинтерстрой" (ОГРН 1037739681209, ИНН 7734245060, адрес: 123060, г.Москва, ул. Расплетина, д.9, дата регистрации: 12.03.2002) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес: 125009, г.Москва, пер. Газетный, д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991) удовлетворить.

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Горинтерстрой» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 145,8 кв.м. (помещение II (комнаты 15, 31-42)), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9 на условиях:

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем – «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Горинтерстрой», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора В.В. Макарука, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 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», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект): нежилое помещение общей площадью 145,8 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 9 (помещение II (комнаты 15, 31-42)), а Покупатель обязуется принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Покупателем в установленном законом порядке предоставлено 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 в 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. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объекта (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях предусмотренных пунктом 3.3 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.3 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для

государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объект.

В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подачи заявления о государственной регистрации залога и права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объект направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объект с необходимыми документами, в случае поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 3.5 Договора.

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта составляет 13 760 000 (тринадцать миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости № 1512-15КН от 21.12.2015 г.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение пяти лет со дня его заключения. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

3.3. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 10 числа каждого месяца.

3.4. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств, в рублях, на расчетный счет по следующим реквизитам: _____

В платежных поручениях необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета, в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1 В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 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 недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9

Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 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 является имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.3 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание в судебном порядке. При этом период просрочки должен составлять не менее 3-х месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.3 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. Во всех других случаях неисполнения обязательств по 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 Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 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", в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и

среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

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

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Горинтерстрой" 6 000 (шесть тысяч) рублей судебные расходы по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с даты изготовления решения в полном объеме.

СУДЬЯ

Прижбилов С.В.