



14020010009741

11013\_27500517



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-148965/20-150-1131

28 декабря 2020г.

Резолютивная часть решения объявлена 16 декабря 2020г.

В полном объеме решение изготовлено 28 декабря 2020г.

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,  
при ведении протокола секретарем с/з Понкратовой И.А.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО "МАЯК" (125080, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА АЛАБЯНА, ДОМ 10, КОРПУС 3, ПОМЕЩЕНИЕ I, ОГРН: 1157746493740, Дата присвоения ОГРН: 02.06.2015, ИНН: 7715488519)  
к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)  
о понуждении заключить договор купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3,  
при участии представителей истца и ответчика согласно протоколу

### УСТАНОВИЛ:

ООО «МАЯК» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы с учетом уточнения об обязанности ответчика заключить договор купли-продажи в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1-21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240), площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20, 20а, 20б, 21-26, кадастровый номер 77:09:0005001:7241), по цене 21 733 000руб. 00коп, на следующих условиях:

«Договор купли-продажи недвижимости  
(нежилого помещения)

№ \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец»,  
лице \_\_\_\_\_, с одной  
в \_\_\_\_\_

стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МАЯК», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Внукова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22.07.2008г. № 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», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1-21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240) (далее – объект 1), площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20, 20а, 20б, 21- 26, кадастровый номер 77:09:0005001:7241) (далее – Объект 2), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объекты находятся в собственности города Москвы.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объекты в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объектов осуществляется в соответствии с пунктом 9 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 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»: 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 ГК РФ Объекты находятся в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объектов по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью оплатить цену Объектов (пункт 3.1 договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти дней с момента подписания Договора обеими сторонами 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 Объекты.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявления о государственной регистрации права собственности на Объекты Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию права собственности и залог на Объекты.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию (п. 2.1.2) направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объекты с необходимыми документами.

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

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. В соответствии с заключением эксперта от 08.12.2020г. № 112/ЗЭ/20 цена Объекта 1 составляет 9 721 000 рублей, цена Объекта 2 составляет 12 012 000 рублей, итого общая цена Объектов составляет 21 733 000 (двадцать один миллион семьсот тридцать три тысячи) рублей 00 копеек без учета НДС.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации НДС не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение пяти лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объектов, по оплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки), действующей на дату подписания договора сторонами.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее **362 216 (триста шестьдесят две тысячи двести шестнадцать) рублей 00 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 Продавца.

#### 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 22.07.2008г. № 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» 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 16.07.1998г. 2 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998г. № 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 имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### 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 июля 2008г. № 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», в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Действие настоящего Договора и возникновение всех прав и обязанностей Сторон по договору начинается с даты подписания Договора обеими Сторонами.

8.3. 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 И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец

Департамент городского имущества  
города Москвы  
123112, г. Москва, 1-й  
Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1  
ОГРН 1037739510423  
ИНН 7705031674

### Покупатель

Общество с ограниченной  
ответственностью «МАЯК»  
125080, г. Москва, ул. Алабяна, д. 10,  
корп. 3, помещение I  
ОГРН 1157746493740  
ИНН 7715488519»,

в соответствии со ст. 445 ГК РФ.

Представитель истца требования поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении и письменных пояснениях, указав, что истец соответствует требованиям, предъявляемым к лицам, арендующим имущество, принадлежащее ответчику, и подавшим заявление на выкуп арендуемого имущества, однако, ответчик отказал в подписании направленного истцом в адрес ответчика договора купли-продажи в связи с необходимостью повторной подачи заявления о выкупе помещений через службу

одного окна в соответствии с регламентом, при этом организация работы ответчика через службу «одного окна» не препятствует обращению в уполномоченные органы посредством почтовой связи, в связи с чем требование ответчика необоснованно, в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции прием посетителей, включая службу «одного окна» был приостановлен, а прием в подразделения ответчика был не доступен до снятия ограничительных мер, указание ответчика на возможность подачи документов в электронном виде влечет для истца необоснованные финансовые затраты в виде оплаты услуг по присвоению электронной цифровой подписи, что нарушает права истца как субъекта малого предпринимательства.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных пояснениях, указав, что ответчиком было указано истцу на необходимость подачи документов в службу «одного окна» в соответствии с порядком и требованиями, установленными административным регламентом, на дату подачи заявления по договору аренды должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам, в связи с чем перед подачей заявления рекомендуется обратиться в службу «одного окна» для сверки расчетов, однако, истцом требования законодательства не были исполнены, собственник устанавливает стоимость выкупаемого имущества, истец не правомочен заключать договор на проведение оценки нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности ответчику, цена имущества, по которой истец просит заключить договор купли-продажи, не может быть признана установленной в предусмотренном законом порядке.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:7241 общей площадью 278,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, принадлежит на праве собственности городу Москве, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 28.05.2002г. № 77-01/09-220/2002-157, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.03.2020. № 77/100/006/2020-4997.

Между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «МАЯК» (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы, (по результатам аукциона) от 01.02.2016г. № 00-00034/16, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 278,5 кв.м (1 этаж, помещение I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20, 20а, 20б, 21-26), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3.

Пунктом 2.1 договора предусмотрен срок действия договора с 12.01.2016г. по 12.01.2026г.

Согласно п. 2.2 договора договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

Договор аренды прошел государственную регистрацию, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 24.02.2016г. № 77-77/009-77/012/202/2016-792/2.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.03.2020г. № 77/100/006/2020-4998 нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:7240 общей площадью 295,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, принадлежит на праве собственности городу Москве, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 11.02.2002г. № 77-01/09-064/2002-102.

Между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и ООО «МАЯК» (арендатор) заключен договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы, (по результатам аукциона) от 27.12.2017г. № 00-00616/17, в

соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 295,4 кв.м (1 этаж, помещение I, комнаты 1-21, 21а, 22-27), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3.

Пунктом 2.1 договора срок действия договора установлен с 06.12.2017г. по 06.12.2027г.

В п. 2.2 договора предусмотрено, что договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

Договор аренды прошел государственную регистрацию, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 17.01.2018г. № 77:09:0005001:7240-77/009/2018-2.

Согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 24.07.2020г. № ЮЭ9965-20-9498828 ООО «МАЯК» включено в реестр 01.08.2016г. в качестве микропредприятия.

Истцом в адрес ответчика было направлено заявление о выкупе помещений, что подтверждается описью вложения с отметкой АО «Почта России» и почтовой квитанцией.

Письмом от 29.04.2020г. № ДГИ-1-33763/20-1 «О выкупе нежилых помещений» ответчик сообщил истцу о необходимости подать в Департамент заявление о предоставлении государственной услуги в соответствии с порядком и требованиями, установленными административным регламентом, через «личный кабинет» в электронном виде, при этом цена подлежащего приватизации имущества устанавливается не по кадастровой стоимости, а по рыночной, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости, заказчиком которого является город Москва, оценка имуществе проводится после подачи заявления и принятия положительного решения о предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого имущества, на дату подачи заявления по договору аренды должна отсутствовать задолженность по арендной плате и неустойке, в связи с чем истцу необходимо обратиться в службу «одного окна» для сверки расчетов на предмет отсутствия задолженности, в связи с указами Президента Российской Федерации от 25.03.2020г. № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» и от 02.04.2020г. № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», Указом мэра Москвы, распоряжением Правительства Москвы от 26.03.2020г. № 165-РП «О мерах, направленных на реализацию Указа Президента Российской Федерации от 25 марта 2020г. № 206» для предотвращения угрозы распространения в Москве коронавирусной инфекции прием посетителей Департамента, включая службу «Одного окна», и личный прием граждан, не будет производиться до 03.04.2020г., запись на прием в подразделения службы «Одного окна» станет доступной после снятия ограничительных мер.

Не согласившись с указанным решением Департамента городского имущества города Москвы, истец в адрес ответчика с сопроводительным письмом от 10.07.2020г. направил проект договора купли-продажи объекта недвижимости и отчет об оценке от 10.04.2020г. № 001/20-Н, получение ответчиком подтверждается соответствующей отметкой на сопроводительном письме.

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости помещений от 10.04.2020г. № 001-20-Н итоговая рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, а именно: нежилого помещения, площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1-21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240) составила 10 681 417руб. 00коп. без учета НДС, нежилого помещения площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-

19, 19а, 19б, 20,20а, 20б, 21- 26, кадастровый номер 77:09:0005001:7241) – 10 824 583руб. 00коп. без учета НДС.

Письмом от 03.08.2020г. № ДГИ-1-55084/20-1 «О выкупе нежилых помещений» ответчик отказал истцу в заключении договора купли-продажи, указав, что истец предлагает заключить договор купли-продажи объектов по цене, основанной на отчете об оценке объектов недвижимости, заказчиком которых ответчик не является, уведомив истца о необходимости обратиться с заявлением о выкупе объектов недвижимости в соответствии с порядком и регламентом предоставления услуги.

Согласно ст. 217 ГК РФ 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 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178-ФЗ особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Из п.п. 1, 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009г. № 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» следует, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение недвижимого имущества в льготном порядке только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества, действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества. При этом имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) пользовании такого субъекта в течение двух или более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды, а не на иных условиях.

Согласно ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 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» субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 указанного Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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.

Указанные арендуемые истцом помещения были включены Правительством Москвы в перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.



Арендные отношения между истцом и ответчиком являются длящимися, что подтверждается материалами дела.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 ст. 9 Закона № 159-ФЗ, которые вступили в силу с 01.01.2009г. (ч. 2 ст. 10 Закона).

При таких обстоятельствах на момент обращения истца с заявлением к ответчику в целях реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения все предусмотренные положениями ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ условия были истцом соблюдены.

В силу ч. 4 ст. 9 Закона № 159-ФЗ в случае, если заявитель не соответствует установленным ст. 3 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 указанным 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.

Основаниями для принятия арбитражным судом решения о признании акта государственного органа и органа местного самоуправления недействительным (решения или действия - незаконным) являются одновременно как несоответствие акта закону или иному правовому акту (незаконность акта), так и нарушение актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012г. № 199-ПП утвержден, в том числе, Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы».

Данным регламентом установлен порядок предоставления государственной услуги.

Заявитель, соответствующий установленным ст. 3 Закона № 159-ФЗ требованиям, направил надлежаще оформленную заявку на выкуп недвижимого имущества с приложением необходимых документов, определенных положениями Административного регламента.

При этом положения Закона № 159-ФЗ не содержат каких-либо требований к форме подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Таким образом, подача заявления может быть осуществлена и путем направления его по почте, что и было реализовано истцом в условиях принятых мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

Следовательно, отказ Департамента в реализации преимущественного права выкупа указанных выше помещений в результате обращения истца иным способом, чем предусмотрено регламентом, в отсутствие оснований для отказа в реализации преимущественного права выкупа арендованного имущества в соответствии со ст. 3 Закона № 159-ФЗ, является необоснованным.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, а также условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для

договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (ст. 555 ГК РФ).

В силу ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «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, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский 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.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в п. 2 Информационного письма от 30.05.2005г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе, в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями ст.ст. 82 - 87 АПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ 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.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, суд определением от 16.11.2020г. назначил проведение экспертизы эксперту ООО «СТОК» (125315, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 80, корпус 1, эт. 2, пом. III, ком. 1, антресоль) Бондаренко Ольге Александровне и поставил перед экспертом вопрос: Какова рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1- 21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240); площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20, 20а, 20б, 21-26 с кадастровым номером 77:09:0005001:7241) по состоянию на 06.04.2020г.?

На основании ч. 2 ст. 64, ч. 3 ст. 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно заключению эксперта от 08.12.2020г. № 112/3Э/20 рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1- 21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, по состоянию на 06.04.2020г. составляет 9 721 000руб. 00коп. без НДС, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20, 20а, 20б, 21-26, кадастровый номер 77:09:0005001:7241), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3, составляет 12 012 000руб. 00коп. без учета НДС.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

При оценке судом заключения эксперта судом учитывалось следующее.

Для расчетов экспертом, исследовались местоположение объекта, исследование его количественных и качественных характеристик, проводился анализ сегмента рынка, к которому относится объект исследования.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

В частности, для получения итоговой стоимости объекта оценки экспертом осуществлено согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании сравнительного и доходного подходов метод расчета весовых коэффициентов с обоснованием выбора использованных весов. При этом экспертом учтен вид стоимости, интересующий суд, а также представлены обоснованные суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных сравнительного и доходного подходов.

При определении стоимости объектов недвижимости экспертом определена расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату обращения истца с заявлением о выкупе в соответствии с интересующим суд видом стоимости, то есть рыночной стоимости, что в полной мере соответствует требованиям п. 5 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256.

Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации, то есть в рублях, что соответствует требованиям п. 27 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256.

Материалы, приложенные к заключению, служат его составной частью, в том числе: сведения о стоимостных, качественных и количественных характеристиках, использованных в расчетах объектов-аналогов, с указанием первоисточника информации, что соответствует требованиям ст. 86 АПК РФ и ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении эксперта экспертом соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности, то есть принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Поскольку ответчиком не представлено доказательств несоответствия истца требованиям, перечисленным в ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, учитывая приведенные выше выводы и положенные в основу данных выводов обстоятельства, отраженные в заключении эксперта, суд приходит к выводу о том, что выкупная цена спорных нежилых помещений подлежит определению с учетом рыночной стоимости объектов недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы, а договор купли-продажи подлежит заключению сторонами на условиях, указанных в представленном истцом проекте договора купли-продажи.

Судебные расходы по государственной пошлине и судебных издержек на проведение экспертизы распределяются между сторонами по правилам ст. 110 АПК РФ и относятся на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 432, 445 ГК РФ, ст.ст. 71,75,167-170, 176, 197-201 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Обязать ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ заключить с ООО "МАЯК" договор купли-продажи нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 10, корп. 3 площадью 295,4 кв.м (цоколь, пом. 1, комнаты 1-21, 21А, 22-27, кадастровый номер 77:09:0005001:7240), площадью 278,5 кв.м (этаж 1, пом. I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-19, 19а, 19б, 20,20а, 20б, 21-26, кадастровый номер 77:09:0005001:7241) по цене 21 733 000 (двадцать один миллион семьсот тридцать три тысячи) руб. 00 коп. на условиях проекта ООО "МАЯК" изложенного в уточненном исковом заявлении от 16.12.2020.

Взыскать с ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ в пользу ООО "МАЯК" 6 000 руб. 00 коп. госпошлины и 45 000 руб. 00 коп. расходов по экспертизе.

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

Судья:

С.В. Маслов