

**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
27.04.2015 г.

Дело № А40-158951/14

Резолютивная часть решения объявлена 22.04.2015 г.
Полный текст решения изготовлено 27.04.2015 г.

Арбитражный суд в составе судьи Мысак Н.Я. (Шифр судьи-82-1277) при ведении протокола секретарем судебного заседания Рузавиной И.И., рассмотрел в заседании суда дело по иску ООО "Стройжилинвест" к ответчику – Департамент городского имущества города Москвы третьи лица – 1. Управление Росреестра по Москве, 2. Департамент культурного наследия города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения расположенного по адресу: Москва г., Никольская ул., д.11-13, стр.3.

при участии:

от истца – Сиденко Е.В., доверенность № б/н от 19.05.2014 г., Трофимов М.В., доверенность № б/н от 29.12.2014 г.
от ответчика – Величко А.С., доверенность № 33-Д-144/15 от 15.04.2015 г.
от третьих лиц – не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения расположенного по адресу: Москва г., Никольская ул., д.11-13, стр.3.

В судебное заседание не явилось третье лицо, которое извещено надлежащим образом, возражения на иск третье лицо не представило, судебное заседание проводится в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие третьего лица.

Истец в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме, заявил ходатайство об уточнении исковых требований, просит: обязать заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 60,2 кв.м. (этаж 1, помещение III: комната 1 «Мастерская» площадью 43,4 кв.м., комната 2 «Умывальная» общей площадью 3,0 кв.м., комната 3 «Уборная», площадью 1,7 кв.м.; Этаж 1, помещение V: комната 1 «Цех» площадью 12,1 кв.м.) по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр.3 на условиях проекта договора купли-продажи, представленного истцом.

Ответчик в судебное заседание явился, исковые требования не признал, заявил ходатайство о вызове в судебное заседание эксперта Бондаренко О.А.

Суд определил: ходатайство ответчика о вызове эксперта Бондаренко О.А. отклонить, как необоснованное.

Изучив материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, оценив представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Заявленные по иску требования истец обосновал следующим.

ООО "Стройжиливест" является субъектом малого и среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Истец является арендатором нежилого помещения, расположенного по адресу: : г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр. 3, общей площадью 135,6 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр.3.

Постановлением ФАС МО от 18.07.2014 г. по делу № А40-159597/12 установлено, что договор аренды в части арендованных помещений общей площадью 75,4 кв.м. является ничтожным с момента его заключения, таким образом в пользовании истца остаются следующие помещения общей площадью 60,2 кв.м этаж 1, помещение III: комната 1 «Мастерская» площадью 43,4 кв.м., комната 2 «Умывальная» общей площадью 3,0 кв.м., комната 3 «Уборная», площадью 1,7 кв.м.; Этаж 1, помещение V: комната 1 «Цех» площадью 12,1 кв.м.) (далее -Объект) на основании договора аренды № 1234/07 от 19.12.2007 г.

12.05.2012 г. истец обратился к ответчику с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемых помещений, письмом от 08.09.2012 г. № 05-05-20893 ответчик отказал истцу в возможности использования права выкупа.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 17.10.2013 г. по делу № А40-167362/2012, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2014 г., Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.09.2014 г. отказ ответчика в реализации права истца на выкуп помещений площадью 60,2 кв.м. был признан незаконным.

10.07.2014 года Истцом в адрес Ответчика было направлено заявление о предложении заключить договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), содержащее проект договора купли-продажи, которое было получено ответчиком.

По заказу Истца ООО «Экспертиза и Оценка» было выполнено экспертное заключение № 001-01/ЭЗ/2014 от 04.02.2014 г. об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 12.05.2012 г. составила 6 739 594 руб. без НДС.

Ответчик же в письме от 15.08.2014 г. № ДГИ-88104/14-1 отказался от подписания договора купли-продажи на условиях, предложенных истцом, ввиду необходимости оформления истцом дополнительного соглашения к договору аренды от 19.12.2007 г. № 01-01234/07 в части изменения арендуемой площади.

В связи с наличием разногласий сторон относительно цены выкупаемого имущества, определением от 17.02.2015 г. по делу была назначена оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Проектно-конструкторское бюро «Современные технологии Оценки и Консалтинга» эксперту Бондаренко Ольге Александровне, на разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

1) Определить рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 60,2 кв.м. (этаж 1, пом. III, комн. 1, 2, 3; этаж 1, пом. V, комн. 1) , расположенного по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, по состоянию на 14.05.2012 г.

Согласно выводов эксперта, изложенных в заключении эксперта № 021/ЗЭ/15 от 24.02.2015 г.: рыночная стоимость недвижимого имущества, в отношении которого заявлено о выкупе, составила 10 134 092 руб. 00 коп. без НДС.

Ответчик стоимость имущества не оспорил.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

В соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ, 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.

При таких обстоятельствах, цена Объекта, указанная Департаментом в проекте договора купли-продажи, чрезмерно завышена и не соответствует реальной рыночной стоимости Объекта.

Судом установлено, что проект договора купли-продажи со стороны истца подписан с учетом протокола разногласий.

Доводы и доказательства, приведенные и представленные ответчиком, суд исследовал, оценил и не принимает ко вниманию в силу их безосновательности, а также в связи с тем, что, по мнению суда, они отношения к рассматриваемому делу не имеют и (или) не могут повлиять на результат его рассмотрения.

В силу положений ст. ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

Суд считает, что ответчик не представил доказательств, свидетельствующих о надлежащем выполнении им обязательств и подтверждающих доводы, изложенные в отзыве на иск, требования истца документально не опровергнуты, в связи с чем, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины по иску в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 445, 446 ГК РФ, ст. 3, 5, Федерального закона № 159-ФЗ, ст. 76, 71, 110, 167-174 АПК РФ, суд

решил:

Обязать Департамент городского имущества г. Москвы заключить с ООО "Стройжилинвест" договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 60,2 кв.м. (этаж 1, помещение III: комната 1 «Мастерская» площадью 43,4 кв.м., комната 2 «Умывальная» общей площадью 3,0 кв.м., комната 3 «Уборная», площадью 1,7 кв.м.; Этаж 1, помещение V: комната 1 «Цех» площадью 12,1 кв.м.) по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр.3 на следующих условиях:

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № _____**

г. Москва « » 2015 года

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», действующий от имени города Москвы на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 №99-ПП и Приказа Департамента имущества города Москвы от 21.07.2011 № 451-п «О порядке подготовки и продажи объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности города Москвы и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» в лице _____, действующего на

основании _____, с одной стороны, и

ООО «Стройжилинвест», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Трофимовой О.В., действующей на основании устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь 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», заключили настоящий, договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр. 3,

общей площадью 60,2 кв.м. (этаж 1, помещение III комнаты 1-3, помещение V комната I), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы.

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

1.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 ГК РФ Объект находится во владении и пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта.

1.5. 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.

1.6. Стороны подтверждают выполнение Продавцом и Покупателем условий, установленных статьёй 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».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан в течение пяти рабочих дней 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 учёта или технического учёта Объекта. Продавец обязан документально содействовать Покупателю в регистрации перехода права собственности на Объект на имя Покупателя, предоставляя, в случае необходимости, вышеуказанные и иные документы не позднее пяти рабочих дней с момента обращения Покупателя.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Полностью уплатить Цену Объекта (п. 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.2 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. В случае расторжения 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.

2.4. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несёт Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена Объекта составляет 10 134 092 (десять миллионов сто тридцать девять четыре тысячи девяносто два) руб. 00 коп. без НДС. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 НК РФ не начисляется.

3.2. Оплата по Договору производится в рассрочку в течение 3 (трёх) лет с даты государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект посредством ежемесячных выплат в равных долях, в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение). Предусмотренное п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога Объекта в пользу Продавца не возникает.

3.3. Все расчёты по Договору производятся в безналичном порядке путём перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчётный счёт по следующим реквизитам:

Р/с 40101810800000010041 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва 705, БИК 044583001, Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы), ИНН 7705031674, КПП 770501001, КБК-07111402023028000410 «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 от (заполняется Покупателем по фактически присвоенным настоящему Договору реквизитам) за объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр. 3. Покупатель ООО «Стройжиливест». НДС не облагается. Факт оплаты Объекта недвижимости подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты пени в размере, установленном ст. 395 ГК РФ. Уплата пени не освобождает Покупателя от взятых на себя обязательств.

4.2. Начисление пени осуществляется со дня, следующего за установлением по Договору днём оплаты, по день фактической оплаты включительно.

4.3. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путём переговоров.

5.2. Споры, не урегулированные путём переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в трёх экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передаётся в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. К Договору прилагаются График платежей (Приложение №1).

7.3. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец: Департамент городского имущества города Москвы 115054, Москва, ул.Бахрушина, д.20 _____:	Покупатель: ООО «Стройжиливест» 109012, г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр. 3 Генеральный директор: _____
(_____)	(Трофимова О.В.)

Приложение №1 от «_____» 2015 года к Договору купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения)

№ _____ от

«__» _____

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Номер	Ежемесячная сумма	Срок оплаты
-------	-------------------	-------------

	оплаты (руб.)	
1	281 502,56	Не позднее 1 месяца с даты Договора*
2	281 502,56	Не позднее 2-ух месяцев с даты Договора
3	281 502,56	Не позднее 3-ех месяцев с даты Договора
4	281 502,56	Не позднее 4-ех месяцев с даты Договора
5	281 502,56	Не позднее 5-ти месяцев с даты Договора
6	281 502,56	Не позднее 6-ти месяцев с даты Договора
7	281 502,56	Не позднее 7-ми месяцев с даты Договора
8	281502,56	Не позднее 8-ми месяцев с даты Договора
9	281502,56	Не позднее 9-ти месяцев с даты Договора
10	281 502,56	Не позднее 10-ти месяцев с даты Договора
11	281 502,56	Не позднее 11-ти месяцев с даты Договора
12	281 502,56	Не позднее 12-ти месяцев с даты Договора
13	281 502,56	Не позднее 13-ти месяцев с даты Договора
14	281 502,56	Не позднее 14-ти месяцев с даты Договора
15	281 502,56	Не позднее 15-ти месяцев с даты Договора
16	281 502,56	Не позднее 16-ти месяцев с даты Договора
17	281 502,56	Не позднее 17-ти месяцев с даты Договора
18	281 502,56	Не позднее 18-ти месяцев с даты Договора
19	281 502,56	Не позднее 19-ти месяцев с даты Договора
20	281 502,56	Не позднее 20-ти месяцев с даты Договора
21	281 502,56	Не позднее 21-ого месяцев с даты Договора
22	281 502,56	Не позднее 22-ух месяцев с даты Договора
23	281 502,56	Не позднее 23-ех месяцев с даты Договора
24	281 502,56	Не позднее 24-ех месяцев с даты Договора
25	281 502,56	Не позднее 25-ти месяцев с даты Договора
26	281 502,56	Не позднее 26-ти месяцев с даты Договора
27	281 502,56	Не позднее 27-ми месяцев с даты Договора
28	281 502,56	Не позднее 28-ми месяцев с даты Договора
29	281 502,56	Не позднее 29-ти месяцев с даты Договора
30	281 502,56	Не позднее 30-ти месяцев с даты Договора
31	281 502,56	Не позднее 31-го месяцев с даты Договора
32	281 502,56	Не позднее 32-ух месяцев с даты Договора
33	281 502,56	Не позднее 33-ех месяцев с даты Договора
34	281 502,56	Не позднее 34-ех месяцев с даты Договора
35	281 502,56	Не позднее 35-ти месяцев с даты Договора
36	281 502,40	Не позднее 36-ти месяцев с даты Договора
ИТОГО: 10 134 092 руб.		

*Под датой договора понимается дата государственной регистрации перехода права собственности на объект к Покупателю

Продавец: Департамент городского имущества города Москвы 115054, Москва, ул.Бахрушина, д.20 _____: _____	Покупатель: ООО «Стройжилинвест» 109012, г. Москва, ул. Никольская, д. 11-13, стр. 3 Генеральный директор: _____
()	(Трофимова О.В.)

Взыскать с Департамента городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) в пользу ООО "Стройжилинвест" (ОГРН 1027739783389, ИНН 7715163461) госпошлину в размере 4000 руб., 30 000 руб. расходов по экспертизе.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с даты принятия в порядке апелляционного производства. Вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в порядке кассационного производства.

Судья:

Мысак Н.Я.