



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

Дело № А40-186214/14

26 февраля 2016 года

Резолютивная часть постановления объявлена 24 февраля 2016 года

Постановление в полном объеме изготовлено 26 февраля 2016 года

Арбитражный суд Московского округа в составе:

председательствующего судьи – Мысака Н.Я.,

судей: Аталиковой З.А., Петровой Е.А.,

при участии в заседании:

от истца- Фаизов Е.А. доверенность от 15.02.2016г.

от ответчика - Карпова Д.А. доверенность от 07.12.2015г. № 33-Д-704/15

рассмотрев 24 февраля 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы,

на решение от 04 августа 2015 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Михайловой Л.В.,

и постановление от 02 ноября 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Валиевым В.Р., Трубицыным А.И., Солоповой А.А.,

по иску Общества с ограниченной ответственностью «Оптимум Текник»

к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности заключить договор купли-продажи

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Оптимум Текник» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованиями об обязанности заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 264,2 кв.м., (подвал, пом.1, ком. 1-3,3а,4,5,9) расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д.22, по цене 11 670 000 руб., с рассрочкой платежа на 3 года (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование исковых требований истец ссылался на предоставленное 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» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ) субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на приобретение арендуемых помещений по цене, равной его рыночной стоимости.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04 августа 2015 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02 ноября 2015 года, заявленные требования удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент городского имущества города Москвы обратился с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Заявитель жалобы считает судебные акты незаконными и необоснованными, как принятые с неправильным применением норм материального и процессуального права.

В обоснование кассационной жалобы Департамент ссылается на то, что только собственник отчуждаемого имущества устанавливает выкупную цену этого объекта, которая согласно подготовленному по заказу Департамента отчету составляет 18 091 000 руб., поэтому суд первой инстанции необоснованно удовлетворил требования, обязав заключить договор купли-продажи нежилого помещения по цене 11 670 000 руб.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель ответчика поддержал доводы кассационной жалобы.

Представитель истца возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав лиц, участвовавших в судебном заседании, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, кассационная инстанция не находит оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов в связи со следующим.

Судами установлено, что ООО «Оптимум Текник» является в силу закона субъектом малого предпринимательства, имеющим преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в собственность с учетом критериев, определенных в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ, а именно: является субъектом малого предпринимательства; отсутствует задолженность по арендной плате; площадь помещения составляет 264,2 кв.м; выкупаемый объект является обособленным объектом; поставлен на кадастровый учет; находится во владении истца на основании договора аренды с 1999 года, указанные правоотношения также урегулированы Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества».

26.06.2014 г. ООО «Оптимум Текник» обратилось в Департамент с заявлением о выкупе арендуемых помещений в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, однако, Департамент на указанное заявление не ответил.

В связи с чем 26.09.2014 г. ООО «Оптимум Текник» обратилось в Департамент повторно с претензией и приложенным к ней проектом договора купли-продажи нежилого помещения с указанием цены выкупаемого объекта 11 733 000 руб.

Поскольку Департамент договор купли-продажи не подписал, на претензию не ответил, ООО «Оптимум Текник» обратилось в суд с настоящими исковыми требованиями.

Суды, удовлетворяя требования общества, исходили из следующего.

Федеральным законом № 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции от 02.07.2010, действовавшей на момент обращения истца к ответчику) «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» устанавливаются следующие критерии, при соответствии с которыми в полном объеме, субъекты малого и среднего предпринимательства имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества: 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого 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 настоящего Федерального закона, а в случае,

предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального 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; 4) 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.

В соответствии с положениями части 3 статьи 9 названного Закона при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) 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;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Судами установлено, что Департамент не совершил каких-либо действий в ответ на направленные в его адрес истцом предложение о продаже арендуемых помещений от 26.06.2014 г. и претензию от 26.09.2014 г. с приложенным к ней проектом договора купли-продажи нежилого помещения, таким образом, требования, предусмотренные законом не выполнил.

Следовательно, бездействие ответчика, выразившееся в не заключении с истцом договора купли-продажи помещений свидетельствует о

воспрепятствовании обществу в реализации его прав как субъекта малого или среднего предпринимательства, и не соответствует положениям части 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2015г. была назначена экспертиза по определению рыночной стоимости выкупаемого объекта недвижимости, проведение которой было поручено ООО «Центр оценки собственности».

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 264,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д.22 по состоянию на 26.06.2014г. составляет 11 670 000 руб. без учета НДС.

Суды пришли к выводам о том, что заключение эксперта соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому цена выкупаемого объекта составит 11 670 000 руб., определенная в заключении по итогам проведения судебной экспертизы.

Судебная коллегия суда кассационной инстанции также учитывает, что судом первой инстанции было удовлетворено ходатайство ответчика о вызове в судебное заседание для дачи пояснений по заключению эксперта Подшиваленко Д.В. Однако, в судебном заседании 28.07.2015г. эксперт Подшиваленко Д.В. не явился, при этом ответчик в судебном заседании пояснил, что не видит необходимости в вызове эксперта, поскольку фактически вопросы к эксперту отсутствуют.

В обжалуемых судебных актах судами приведены подробные мотивы, по которым суды отклонили доводы Департамента, полностью аналогичные доводам его кассационной жалобы.

Заявляя те же доводы в кассационной жалобе, Департамент не учитывает полномочия суда кассационной инстанции, ограниченные нормами части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления обстоятельств, исследования доказательств и их оценки, и по сути, заявляет доводы, направленные исключительно на иную оценку исследованных судами доказательств, что недопустимо при проверке законности

судебных актов в порядке кассационного производства. Кассационная жалоба не содержит доводов о несогласии с выводами судов относительно требования истца об установлении цены недвижимого имущества в размере 38 461 154 руб., в удовлетворении которого истцу отказано.

При таких обстоятельствах кассационная жалоба Департамента удовлетворена судом кассационной инстанции по заявленным в ней доводам быть не может.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 04 августа 2015 года и Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02 ноября 2015 года по делу № А40-186214/14 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий судья

Н.Я. Мысак

Судьи:

З.А. Аталикова

Е.А. Петрова