

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СVERДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
04 октября 2016 года

Дело № А60-8924/2016

Резолютивная часть решения объявлена 27 сентября 2016 года
Полный текст решения изготовлен 04 октября 2016 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Л.А.Бирюковой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С.А.Щаповой, рассмотрел в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Копакабана» (ИНН 6629024455, ОГРН 1096629000896) к Комитету по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа (ИНН 6629001698, ОГРН 1026601725842), Индивидуальному предпринимателю Криворучко Леониду Анатольевичу (ИНН 662900768330, ОГРН 305662932700029), третье лицо-ООО «Школьное питание», об обязанности заключить договор купли-продажи,

при участии в судебном заседании:
от истца: Лушников С.В., директор, паспорт, Мелентьева М.Я., представитель по доверенности от 20.02.2016г.,
от ответчика: Исакова И.А., представитель по доверенности от 25.12.2013г.

В судебном заседании 21.09.2016г. объявлен перерыв до 27.09.2016г. После перерыва судебное заседание продолжено.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду не заявлено.

Общество с ограниченной ответственностью «Копакабана» обратилось в арбитражный суд с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа и просит обязать ответчика заключить договор купли-продажи помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью

172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, по стоимости, определенной по результатам независимой оценки от «29» января 2016 года № 015-16/Н в размере 4 019 000,00 рублей.

Определением от 10.03.2016 г. арбитражный суд в порядке, установленном ст.ст. 127, 135 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принял исковое заявление к производству и назначил дело к рассмотрению в предварительном судебном заседании.

Ответчиком представлен отзыв на исковое заявление, в котором заявленные требования считает необоснованными и просит отказать в удовлетворении, сообщил, что третье лицо Муниципальное унитарное предприятие «Комбинат питания» реорганизовано путем преобразования в порядке приватизации в ООО «Школьное питание». Таким образом, надлежащим третьим лицом следует считать ООО «Школьное питание».

Определением от 20.04.2016г. дело назначено к судебному разбирательству, привлечен к участию в деле в качестве третьего лица Индивидуальный предприниматель Криворучко Леонид Анатольевич.

В судебном заседании 18.05.2016г. истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, просит признать недостоверной величину рыночной стоимости объекта оценки: недвижимого имущества - помещений №29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А в размере 5282000, 00 рублей, определенной Индивидуальным предпринимателем Криворучко Леонидом Анатольевичем в отчете об оценке № 11/4 от «23» ноября 2015 года;

обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа заключить договор купли-продажи помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, по стоимости, определенной по результатам независимой оценки от «29» января 2016 года № 015-16/Н в размере 4 019 000 (четыре миллиона девятнадцать тысяч) рублей.

Ходатайство рассмотрено и удовлетворено на основании ст.49 АПК РФ.

Определением от 18.05.2016г. рассмотрение дела отложено, в качестве второго ответчика по делу привлечен Индивидуальный предприниматель Криворучко Леонид Анатольевич.

Определением от 10.06.2016г. по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Некоммерческому партнерству «СМАО», эксперты Мунерман Илья Викторович, Ягнаева Елена Юрьевна, производство по делу приостановлено. Экспертное заключение поступило в суд, назначено судебное заседание. Производство по делу возобновлено.

Определением от 09.08.2016г. назначена судебная экспертиза по оценке имущества, проведение которой поручено ООО «Бюро Независимой Оценки «ПИК», эксперт Занин Андрей Александрович. Производство по делу приостановлено. От ООО «Бюро Независимой Оценки «ПИК» поступило экспертное заключение. Определением от 01.09.2016г. назначено судебное заседание. Производство по делу возобновлено.

Истец заявил об уточнении исковых требований, просит признать недостоверной величину рыночной стоимости объекта оценки недвижимого имущества - помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А в размере 5282000, 00 рублей, определенной Индивидуальным предпринимателем Криворучко Леонидом Анатольевичем в отчете об оценке № 11/4 от «23» ноября 2015 года; обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа заключить договор купли-продажи помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, по стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы по оценке указанного имущества в размере 3945000(три миллиона девятьсот сорок пять тысяч) рублей без НДС.

Ходатайство рассмотрено и удовлетворено на основании ст.49 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из искового заявления и материалов дела., 01 февраля 2015 года между МУП «Комбинат питания» (Арендодатель») и ООО «Копакабана» (арендатор) заключен Договор аренды нежилого помещения № 11-01/02.

В соответствии с условиями указанного договора «Арендодатель» передает ООО «Копакабана» нежилые помещения № 29,30,31,33,34,36-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 186,3 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А на срок с «01» февраля 2015 года по «31» января 2018 года включительно.

ООО «Копакабана» обратилось в Комитет по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа в целях реализации преимущественного права выкупа арендуемого недвижимого муниципального имущества.

11 января 2016 года в адрес ООО «Копакабана» от КУМИ Новоуральского городского округа направлен проект договора купли-продажи недвижимого имущества № 02-07/254, в соответствии с которым «Продавец» - Новоуральский городской округ продает, а «Покупатель» - ООО «Копакабана» приобретает в собственность объект недвижимого имущества: помещение

№29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, общей площадью 172,8кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенный по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, ул.Мичурина, 1А.

Истец направил Ответчику 08 февраля 2016 года и 09 февраля 2016 года ответ на представленный проект договора и протокол разногласий к договору № 02-07/254. В указанном протоколе Истец не согласился с предложенной Ответчиком стоимостью недвижимого имущества. Согласно Отчету об оценке объектов недвижимости от 23 ноября 2015 года, подготовленном Индивидуальным предпринимателем Криворучко Леонидом Анатольевичем рыночная стоимость объектов по состоянию на 12 ноября 2015 года составляет 5282000, 00 руб. Истцом предложена иная стоимость – 4019000,00руб., определенная на основании Отчета об оценке № 015-16/Н об оценке рыночной стоимости спорного имущества, подготовленным ООО «Областной центр оценки».

Ответчик (Комитет) 15 февраля 2016 года направил уведомление №01-08/193, согласно которому не согласился с заявленной истцом стоимостью.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с рассматриваемым иском.

Отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются положениями Закона N 159-ФЗ.

Законом N 159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого предпринимательства, соответствующие требованиям статьи 3 названного Закона, имеют преимущественное право на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, в силу чего у публичного образования имеется корреспондирующая обязанность заключить данный договор.

В силу п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В силу ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 названного Кодекса либо по соглашению сторон

условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Согласно ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ при получении заявления предпринимателя о намерении реализовать преимущественное право на приватизацию 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.

Таким образом, п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ предусмотрена обязательность проведения оценки и, исходя из требований ст. 12 Федерального закона от 28.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее по тексту - Закон об оценочной деятельности), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

При рассмотрении настоящего дела судом назначена экспертиза по вопросу, является ли достоверной величина рыночной стоимости объекта оценки - № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенном по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, определенная оценщиком ИП Криворучко Л.А. в отчете об оценке № 11/4 от 23.11.2015 года.

Согласно заключению эксперта Некоммерческого партнерства «СМАО» №04241 от 29 июня 2016г. по результатам проведения судебной экспертизы, величина рыночной стоимости объекта оценки - № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м., кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенного по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, определенная оценщиком ИП Криворучко Л.А. в отчете об оценке № 11/4 от 23.11.2015 года, не является достоверной.

В связи с этим судом назначена оценочная экспертиза. Согласно заключению судебной экспертизы от 24 августа 2016г., подготовленному ООО «Бюро Независимой Оценки «ПИК», экспертом Заниным Андреем Александровичем, рыночная стоимость недвижимого имущества - помещений №29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенного по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, по состоянию на 12.11.2015г. с учетом НДС составляет 4655000руб., без учета НДС составляет 3945000руб.

С учетом положений Закона N159-ФЗ, принимая во внимание изложенные обстоятельства, величина рыночной стоимости определена по результатам судебной экспертизы по состоянию на дату подачи заявки; заключение эксперта по результатам судебной оценочной экспертизы не опровергнуто, не заявлено о несогласии с выводами эксперта, суд удовлетворяет исковые требования в полном объеме.

Расходы по оплате госпошлины и по оплате судебной экспертизы, понесенные истцом, подлежат возмещению истцу за счет ответчиков в соответствующей части (ст. 110 АПК РФ).

На основании изложенного, руководствуясь ст.110, 167-170, 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

2. Признать недостоверной величину рыночной стоимости объекта оценки недвижимого имущества - помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А в размере 5282000, 00 рублей, определенной Индивидуальным предпринимателем Криворучко Леонидом Анатольевичем в отчете об оценке № 11/4 от «23» ноября 2015 года.

3. Обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа заключить договор купли-продажи помещений № 29,30,31,33,34,36,38-44 по поэтажному плану 2 этажа, назначение: нежилое помещение общей площадью 172,8 кв.м, кадастровый номер 66:57:0102029:2907, расположенных по адресу: Свердловская область, город Новоуральск, улица Мичурина, 1А, по стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы по оценке указанного имущества в размере 3945000 рублей без НДС.

4. Взыскать с Индивидуального предпринимателя Криворучко Леонида Анатольевича в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Копакабана» в возмещение расходов по уплате государственной пошлины 3000 рублей 00копеек, расходы на экспертизу в размере 30000 рублей 00копеек.

5. Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом Новоуральского городского округа в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Копакабана» в возмещение расходов по уплате государственной пошлины 3000 рублей 00копеек, расходы на экспертизу в размере 45000 рублей 00копеек.

6. Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Копакабана» из федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000руб.00коп.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не

изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Л.А.Бирюкова