



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628400  
Тел. (3462)52-83-00, факс (3462)528-021  
E-mail: kumi@admsurgut.ru  
komzem@admsurgut.ru

Директору ООО «НТВ+Сургут»  
В.В. Монастырскому

ул. Лермонтова, д. 11, стр. 5, оф. 220  
г. Сургут  
Ханты-Мансийский автономный  
округ - Югра  
628418

ДИИЗО № 07-01-14-6506/15-0-0  
от 03.06.2015



В связи с Вашим обращением о реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения, направляем Вам копию решения Думы города от 29.05.2015 № 699-V ДГ «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенное помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Островского, д. 30)» и проекты договоров купли-продажи имущества (с рассрочкой платежа и с единовременной оплатой).

В случае согласия на использование преимущественного права выкупа арендуемого имущества, Вам необходимо в течение 30 дней со дня получения настоящего письма явиться для заключения договора купли-продажи по адресу: г. Сургут, ул. Восход, д. 4, каб. 511, 520 (с понедельника по пятницу с 09.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00). Для оформления договора просим заблаговременно предоставить в адрес департамента информацию о выбранном Вами способе оплаты по договору (единовременно или в рассрочку с указанием срока рассрочки), в случае подписания договора представителем – сведения о представителе и его полномочиях (доверенность).

Обращаем Ваше внимание, что в любой день до истечения указанного выше срока, Вы вправе подать заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (заявление представляется в письменной форме).

В соответствии с п. 9 ст. 4 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» (с последующими изменениями), если по истечении

получено 3.06.2015г.

 / Монастырский В.В. /

30 дневного срока с даты получения проекта договора купли-продажи муниципального имущества таковой не подписан, то Вы утрачиваете преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

Приложение: 1. заверенная копия решения Думы города от 29.05.2015 № 699-V ДГ на 4 л. в 1 экз.;

2. проект договора купли-продажи имущества с рассрочкой платежа на 6 л. в 1 экз.;

3. проект договора купли-продажи имущества (с единовременной оплатой) на 4 л. в 1 экз.

И.о. директора департамента



Н.Е. Трофименко



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

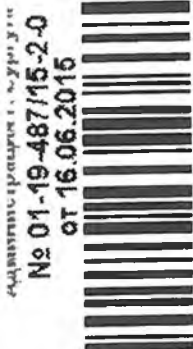
Принято на заседании Думы 28 мая 2015 года  
№ 699-V ФГ

Об условиях приватизации  
муниципального имущества при  
реализации субъектами малого  
и среднего предпринимательства  
преимущественного права  
на приобретение арендуемого  
имущества (встроенное нежилое  
помещение, расположенное  
по адресу: г. Сургут,  
ул. Островского, д. 30)

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в редакции от 06.04.2015), федеральными законами 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» (в редакции от 02.07.2013), от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (в редакции от 28.12.2013), рассмотрев документы, представленные Администрацией города по приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, Дума города РЕШИЛА:

1. Утвердить условия приватизации муниципального имущества согласно приложению.

2. Администрации города осуществить приватизацию муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством.



3. Настоящее решение вступает в силу с момента принятия.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя Председателя Думы города, председателя постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу Красноярову Н.А.

Председатель Думы города

A circular official stamp of the City Duma of Krasnoyarsk is partially visible, overlaid with a large, stylized handwritten signature in black ink.

С.А. Бондаренко

«29» мая 2015 г.

Условия приватизации муниципального имущества

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Наименование имущества, назначение имущества                            | Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, административно-управленческое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Адрес (местоположение)                                                  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Островского, д. 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Краткая характеристика имущества                                        | Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже 5-этажного жилого дома: литера строения А, этаж 1, номера на поэтажном плане с 1 по 11, 17, 19, фундамент железобетонный свайный, стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, перекрытия – железобетонные плиты, полы дощатые, линолеум, окна 2-створные, двери простые, внутренняя отделка – покраска, обои, побелка, центральное отопление, скрытая электропроводка, центральный водопровод, центральная канализация, центральное горячее водоснабжение, телефон, приточно-вытяжная вентиляция, бетонное крыльцо, год постройки – 1984, процент износа – 24 |
| 4. Площадь имущества                                                       | 102,8 кв. метра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5. Кадастровый (или условный) номер                                        | 86-86-03/025/2010-473                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6. Сведения об учёте в реестре муниципального имущества (реестровый номер) | 0900053/2/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7. Сведения о государственной регистрации права                            | Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 86-86-03/025/2010-473 от 07.07.2010, правоподтверждающий документ: свидетельство о государственной регистрации права от 07.07.2010 № 86-АБ 062168                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8. Балансовая стоимость                                                    | 1 353 800 рублей 21 копейка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9. Остаточная стоимость на 01.05.2015                                      | 1 063 189 рублей 10 копеек                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Наименование арендатора                                                      | Общество с ограниченной ответственностью «НТВ+Сургут», является субъектом малого предпринимательства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11. Критерии предоставления преимущественного права выкупа арендуемого имущества | <p>1. Арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2013 находится во временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет.</p> <p>2. Задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи арендатором заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества отсутствует.</p> <p>3. Арендуемое имущество не включено в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц и предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства</p> |
| 12. Сведения о рыночной стоимости имущества                                      | <p>6 449 152 рубля 54 копейки.</p> <p>Отчёт об оценке от 15.05.2015 № 1146/2/ОН.</p> <p>Оценка произведена ООО «Компания РАДАС» по состоянию на 30.04.2015</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13. Цена имущества                                                               | 6 449 152 рубля 54 копейки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 14. Способ приватизации                                                          | Реализация преимущественного права выкупа арендуемого имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 15. Порядок оплаты                                                               | Единовременно или в рассрочку до пяти лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"НТВ+СУРГУТ"

№ 293

«18» июня 2015 год

Директору Департамента  
имущественных и земельных  
отношений Администрации  
Города Сургута  
В. Д. Клочкову

Считаем завышенной оценочную стоимость встроенного нежилого помещения, 102,8 кв. м. по адресу: ул. Островского, дом 30, предлагаемого к выкупу согласно решения Думы города Сургута от 28 мая 2015 года, №699-ВДГ.

Основания:

- Дому 31 год;
- Расположение у красной линии границы города;
- Инженерные коммуникации изношены, требуют замены;
- Окна и двери изношены, требуют замены;
- Крыльцо и фасад изношены, требуют ремонта;
- Внутренняя отделка изношена, требуется ремонт;
- На подъезде к крыльцу разбитое щебёночное покрытие с глубокими лужами;
- Спад цен на недвижимость в связи с рыночной ситуацией в стране.

Нами заказана независимая экспертиза рыночной стоимости помещения.

В соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ намерены оспорить рыночную стоимость выкупаемого помещения в суде.

С Уважением!

Директор ООО «НТВ+Сургут»

Монастырский В.В.

ДИИЗО № 07-01-13-5992/15-0-0  
от 18.06.2015





МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628400  
Тел. (3462)52-83-00, факс (3462)528-021  
E-mail: kumi@admsurgut.ru  
komzem@admsurgut.ru

Директору ООО «НТВ+Сургут»  
В.В. Монастырскому

ул. Лермонтова, д. 11, стр. 5, оф. 220  
г. Сургут  
Ханты-Мансийский автономный  
округ - Югра  
628418

ДИИЗО № 07-01-14-7364/15-0-0  
от 02.07.2015



На № 293 от 18.06.2015

Уважаемый Владимир Владимирович!

Рассмотрев Ваше обращение сообщаем следующее.

Цена имущества, утвержденная Думой города на основании отчета об оценке арендуемого имущества № 1146/2/ОН от 15.05.2015, признается достоверной и рекомендуемой для целей данной сделки, пока в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее Закон об оценочной деятельности)).

В соответствии со ст. 13 Закона об оценочной деятельности Вы имеете право оспорить достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в вышеуказанном отчете, в судебном порядке.

При этом, в случае оспаривания субъектом малого и среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, течение срока, предусмотренного ст. 4 Федерального закона № 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» (с последующими изменениями) для подписания договора купли-продажи арендуемого имущества (30 дней), приостанавливается до дня вступления в законную силу решения суда.

И.о. директора департамента

Федорова Татьяна Владимировна  
тел. (3462) 52-83-17

Н.Е. Трофименко

получено 2.07.2015 г.  
Монастырский В.В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"НТВ+СУРГУТ"

№ 295

«02» июня 2015 год

Директору Департамента  
имущественных и земельных  
отношений Администрации  
Города Сургута  
В. Д. Клочкову

В дополнение к письму № 293 от 18.06.2015 года, ООО «НТВ+Сургут» сообщает о намерении реализации права преимущественного приобретения арендуемого имущества (встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Островского, дом 30), предлагаемого к выкупу согласно решения Думы города Сургута от 28 мая 2015 года, №699-ВДГ с внесением изменений в пункт 12. (сведения о рыночно стоимости имущества), Условий приватизации муниципального имущества, Приложения к решению Думы города от 29.05.2015 № 699-ВДГ.

Старая редакция:

|                                             |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Сведения о рыночной стоимости имущества | 6 449 152 рубля 54 копейки.<br>Отчёт об оценке от 15.05.2015 №1146/2/ОН.<br>Оценка произведена ООО «компания РАДАС»<br>по состоянию на 30.04.2015 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Новая редакция:

|                                             |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Сведения о рыночной стоимости имущества | 5 230 000 рублей.<br>Отчёт об оценке от 25.06.2015 № 58-01/15.<br>Оценка произведена ИП Лаптев С.М., рег.<br>№001759 членов Российского Общества<br>Оценщиков по состоянию на 25.06.2015 г. |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Новая редакция предлагается на основании независимой экспертизы рыночной стоимости помещения (Отчёт об оценке № 58-01/15)

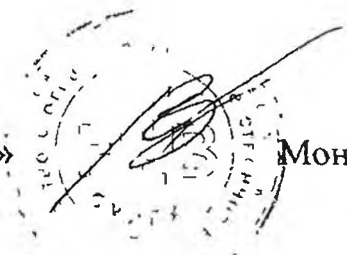
В соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ намерены оспорить рыночную стоимость выкупаемого помещения в суде.

ДИИЗО № 07-01-13-5992/15-1-0  
от 02.07.2015



С Уважением!

Директор ООО «НТВ+Сургут»



Монастырский В.В.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра. 628400  
Тел. (3462)52-83-00, факс (3462)528-021  
E-mail: kumi@admsurgut.ru  
komezem@admsurgut.ru

Директору ООО «НТВ+Сургут»  
В.В. Монастырскому

ул. Лермонтова, д. 11, стр. 5, оф. 220  
г. Сургут  
Ханты-Мансийский автономный  
округ - Югра  
628418

ДМИЗО № 07-01-14-8017/15-0-0  
от 22.07.2015



Уважаемый Владимир Владимирович!

Руководствуясь п.п. 4, 4.1, 8, 9 ст. 4 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» (с последующими изменениями), настоящим сообщаем об утрате преимущественного права на приобретение арендуемого имущества и одновременно поясняем следующее.

На основании Вашего заявления от 11.03.2015 (вх. № 07-01-13-2399/15-0-0) решением Думы города от 29.05.2015 № 699-V ДГ «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Островского, д. 30)» утверждены условия приватизации муниципального имущества: встроенного нежилого помещения, общей площадью 102,8 кв. метра, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Островского, д. 30.

Предложение о заключении договора купли-продажи и проекты договоров с рассрочкой платежа и единовременной оплатой получены Вами 03.06.2015.

Договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанного предложения, то есть не позднее 03.07.2015 (п. 4 ст. 4). Течение указанного срока может быть приостановлено в случае оспаривания достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества (п.п. 4.1, 8 ст. 4).

Уведомление о намерении оспорить достоверность величины рыночной

получено лично /В.В. Монастырский/ 22.07.2015г.

стоимости от 18.06.2015 и представленное в дополнение к нему 02.07.2015 уведомление о намерении реализовать преимущественное право с условием изменения рыночной стоимости не являются согласием на реализацию преимущественного права и основанием приостановления тридцатидневного срока на заключение договора купли-продажи (ст. 443 Гражданского кодекса РФ).

По причине несоблюдения процедуры выкупа арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом № 159-ФЗ (в тридцатидневный срок не подписан договор купли-продажи и не оспорено в судебном порядке (не подано исковое заявление) установленная рыночная стоимость объекта оценки), ООО «НТВ+Сургут» утрачивает преимущественное право выкупа арендуемого имущества.

Получить дополнительную информацию можно по адресу: г. Сургут, ул. Восход, д. 4, каб. 511, 520 (с понедельника по пятницу с 09 до 17 часов, перерыв с 13 до 14 часов), телефон: (3462) 52-83-67, 52-83-17.

Директор департамента

В.Д. Клочков

**Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 апреля 2015 г. N  
Ф05-3378/15 по делу N А40-30672/2014**

город Москва

23 апреля 2015 г.

Дело N А40-30672/14

Резолютивная часть постановления объявлена 22 апреля 2015 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 23 апреля 2015 года.

Арбитражный суд Московского округа  
в составе:  
председательствующего-судьи Денисовой Н.Д.,  
судей: Петровой В.В., Стрельникова А.И.  
при участии в заседании:  
от истца :ООО "Электро-Скат+"-Посеряева Н.А. ген.дир. прот.от 233.01.2015,  
Чеботарев А.А. -паспорт, по устному ходатайству ген.директора  
от ответчика: Департамента городского имущества города Москвы- Лобова С.В.  
дов. от 30.12.2014 N 33-Д-850/14  
рассмотрев 22 апреля 2015 года в судебном заседании кассационную жалобу  
ответчика - Департамента городского имущества города Москвы  
на постановление от 27 января 2015 года  
Девятого арбитражного апелляционного суда,  
принятое судьями Лаптевой О.Н., Верстовой М.Е., Трубицыным А.И.,  
по иску общества с ограниченной ответственностью "Электро-Скат+" (ОГРН  
1047796131052)  
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)  
об обязании заключить договор купли-продажи нежилого помещения  
УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Электро-Скат+" (далее - истец)  
обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского  
имущества города Москвы (далее - ответчик) об обязании ответчика заключить договор  
купи-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: город Москва,  
Варшавское шоссе, д. 158, корп. 1, общей площадью 70,9 кв.м. (этаж 1, пом. VII, комн.  
1-4, 4а, 5-7, 9), по цене 13.400.000 руб., урегулировав разногласия, возникшие при  
заключении договора купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу:  
город Москва, Варшавское шоссе, д. 158, корп.1, общей площадью 70,9 кв. м. (этаж 1,  
пом. VII, комн. 1-4, 4а, 5-7, 9) путем принятия п.3.1. и 3.4. договора купли-продажи в  
следующей редакции: "3.1. Цена Объекта составляет 13.400.00 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09 июня 2014 года в  
удовлетворении исковых требований отказано в связи с пропуском истцом срока на  
заключение договора.

Постановлением от 27 января 2015 года Девятого арбитражного апелляционного  
суда решение было отменено, иск удовлетворен.

Не согласившись с принятым постановлением, ответчик Департамент городского  
имущества города Москвы обратился с кассационной жалобой, в которой просит  
отменить постановление суда апелляционной инстанции и принять новый судебный  
акт об отказе в удовлетворении иска. В обоснование кассационной жалобы заявитель

ссылается на нарушение апелляционным судом норм процессуального и  
материального права, на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам  
дела и представленным в дело доказательствам.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального  
кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N  
228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания по рассмотрению  
кассационной жалобы ответчика Департамента городского имущества города Москвы  
опубликована на официальном интернет-сайте суда: <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

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

Представители истца против удовлетворения кассационной жалобы возражали,  
просили оставить принятое по делу постановление без изменения по основаниям,  
изложенным в отзыве, который приобщен к материалам дела в силу ст.279 АПК РФ.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав  
представителей, явившихся в судебное заседание, проверив в порядке статьи 286  
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность  
применения судами норм материального и процессуального права, а также  
соответствие выводов, содержащихся в судебных актах, установленным ими по делу  
фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд  
кассационной инстанции считает, что постановление апелляционного суда подлежит  
отмене, а решение суда первой инстанции оставлению в силе, исходя из следующего.

Истец, являясь арендатором нежилых помещений общей площадью 70,9 кв.м.,  
расположенных по адресу: город Москва, Варшавское шоссе, д. 158, корп. 1 (этаж 1,  
пом. VII, комн. 1-4, 4а, 5-7, 9), находящиеся в собственности города Москвы, по  
договору аренды от 07.07.2004 г. N 06-00757/2004 и дополнительных соглашений к  
нему со сроком действия до 29.04.2015 г., а также являясь субъектом малого и  
среднего предпринимательства, обратился к ответчику с заявлением о реализации  
преимущественного права на приобретение арендованного имущества.

Судами установлено соответствие истца критериям лица, претендующего на  
преимущественное право выкупа арендуемых помещений.

Ответчик направил в адрес истца 21 января 2014 года проект договора  
купи-продажи нежилого помещения, который был получен истцом  
04 февраля 2014 года.

Руководствуясь частями 4, 4.1, 8, 9 статьи 4 Федерального закона N 159-ФЗ  
истец в срок не превышающий 30 дней с момента получения от ответчика проекта  
договора купли-продажи нежилого помещения, не согласившись с величиной рыночной  
стоимости нежилых помещений, направил в адрес ответчика: протокол разногласий от  
05 февраля 2014 года (т. 2, л. д. 92), в котором указал на несогласие с величиной  
стоимости нежилого помещения (получено ответчиком 05.02.2014 г.);

Согласно статье 443 Гражданского кодекса Российской Федерации ответ о  
согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не  
является акцептом. Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время  
новой офертой.

Суд апелляционной инстанции счел, что истец осуществил выбор способа  
защиты права путем передачи на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном  
статьями 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, разногласий,  
возникших при заключении публичного договора (в данном случае разногласий по цене  
договора), со ссылкой на направление ответчику извещения об акцепте оферты на  
иных условиях, которое оставлено ответчиком без удовлетворения и сделал вывод об  
обоснованности исковых требований о заключении договора.

Обязывая ответчика заключить договор купли-продажи недвижимого имущества,  
суд апелляционной инстанции правильно указал, что при подписании покупателем

договора купли-продажи с протоколом разногласий покупатель не утрачивает предоставленного ему Федеральным законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Данное положение соответствует положениям статей 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации и не противоречат положениям Федерального закона N 159-ФЗ.

Однако апелляционный суд, правильно указав на подлежащую применению норму права, сделал вывод о подписании договора с протоколом разногласий, который не соответствует имеющимся в деле доказательствам.

В деле отсутствуют доказательства подписания истцом направленного ему ответчиком договора и подписания протокола разногласий, который был направлен истцом ответчику (т.2, л.д. 100-104, т.2 л.д.98-99).

Пунктом 9 статьи 4 Закона N 159-ФЗ установлено, что субъект предпринимательства утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, если по истечении 30 дней с момента получения арендатором предложения и проекта договора купли-продажи, этот договор не был подписан субъектом предпринимательства, либо не была оспорена в судебном порядке установленная рыночная стоимость объекта оценки.

Истец не подписал в тридцатидневный срок договор купли-продажи с протоколом разногласий, и своевременно не обратился в суд с требованиями об оспаривании его условий, т.е. в установленные законом сроки и порядке не реализовал право на преимущественное приобретение в собственность арендуемого имущества, либо на его судебную защиту в случае несогласия с условиями реализации.

В случае несоблюдения процедуры выкупа арендованного имущества в порядке, установленном Законом N 159-ФЗ, арендатор утрачивает преимущественное право выкупа арендованного имущества, т.е. право, за защитой которого заявитель обратился в суд.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что истец утратил преимущественное право на приобретение нежилого помещения в связи с неподписанием в установленный срок договора купли-продажи помещения, правомерен.

На основании вышеизложенного, суд кассационной инстанции считает, что постановление апелляционного суда подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2015 года по делу N А40-30672/14 отменить.

Решение от 9 июня 2014 года Арбитражного суда города Москвы оставить в силе.

Председательствующий судья

Н.Д. Денисова

Судьи

В.В.Петрова  
А.И.Стрельников



## Определение Верховного Суда РФ от 26 февраля 2015 г. N 305-ЭС15-724

Судья Верховного Суда Российской Федерации Козлова О.А., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "МАСТЕР ГРУПП" (г. Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2014 по делу N А40-166382/2012, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2014 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью "МАСТЕР ГРУПП" (далее - общество) к Департаменту городского имущества города Москвы (с учетом замены в порядке статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - департамент) о признании незаконным отказа в праве преимущественного выкупа, установил:

решением Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2014, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе заявитель (общество) ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных актов судов первой и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Требования общества основаны на Федеральном законе 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 N 159-ФЗ) и касаются арендуемого им на основании договора аренды от 14.05.2004 N 1-510/2004 нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Плотников пер., д. 10.

Распоряжением департамента от 02.02.2012 N 116-р "О приватизации нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Плотников пер., дом 10, общей площадью 121,9 кв.м." обществу предоставлено право преимущественного выкупа указанного имущества по рыночной цене в сумме 22 438 983 рублей.

Суды, исходя из установленных по делу обстоятельств, указали на отсутствие оснований для удовлетворения требований общества.

Суды установили, что департамент направил обществу проект договора купли-продажи арендуемого имущества, который им получен 05.03.2012, но в установленный законом 30-дневный срок не подписан.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу о том, что арендатор не воспользовался предоставленным ему правом преимущественного выкупа

арендованного имущества в установленные сроки и в установленном порядке, нарушив процедуру выкупа арендованного имущества.

Доводы общества о том, что договор не был им подписан в связи с наличием разногласий с выкупной ценой, установленной в договоре, не свидетельствуют о неправильном применении судами норм права.

Направив 13.03.2012 в адрес департамента письмо с возражениями по оценке имущества, общество, не получившее извещения о результатах рассмотрения его разногласий, не воспользовалось правом, предусмотренным положениями пункта 2 статьи 445, статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, на передачу разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно положениям частей 4, 4.1, пункта 2 части 9 статьи 4 Закона N 159-ФЗ в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества. Течение вышеуказанного срока приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, кооперативом в срок, установленный законом для заключения договора купли-продажи, не оспаривалась. При названных обстоятельствах течение данного срока не приостанавливалось.

Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в установленный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 статьи 4 (пункт 2 части 9 статьи 4 Закона N 159-ФЗ).

Поскольку в установленный законом 30-дневный срок общество не направило департаменту подписанный проект договора купли-продажи арендуемого имущества, течение срока для заключения договора не прерывалось, вывод судов об отсутствии оснований для удовлетворения требований общества является обоснованным.

При названных обстоятельствах доводы общества, изложенные в жалобе, не подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и процессуального права, повлиявших на исход дела, в связи с чем жалоба не подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью "МАСТЕР ГРУПП" в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда Российской Федерации

О.А. Козлова