



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

24 июля 2012 года

Дело №А56-58556/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 17 июля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 июля 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Старовойтовой О.Р.
судей Полубежиной Н.С., Сериковой И.А.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Понамаревым П.Н.

при участии:

от истца: Бычков Г.Б. доверенность от 15.12.2011г. № 30/117

от ответчика: Сергеева Н.М. доверенность от 10.01.2012г. № 1-д

от 3-го лица: не явился, извещен

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-2510/2012) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2011г. по делу № А56-58556/2011 (судья Балакир М.В.), принятое

по иску ОАО "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова"

к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу

3-е лицо: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Российской Федерации

Об обязанности заключить договор купли-продажи на условиях проекта, предложенного истцом

установил:

Открытое акционерное общество "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском об обязанности Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-

Петербурге (далее - ТУ ФАУГИ в Санкт-Петербурге, Территориальное управление) заключить с истцом договор купли-продажи объектов недвижимого имущества:

нежилого помещения площадью 12400,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:1519Б:0:30:6, находящееся по адресу г. Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит. Б, пом.пом.1ЛК,3ЛК, 5ЛК, 6ЛК, 7Н, 8Н, ЮН, ПН, 12Н, 13Н, 22Н, 23Н, 24Н, 25Н, 27Н, 28Н, 29Н, 30Н, 32Н, 35Н, 42Н, 43Н, 44Н, этаж: цокольный-подвал-1-2-3-4-5-6;

нежилого помещения площадью 422,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:1519Б:7:17:2, находящееся по адресу г. Санкт-Петербург, Атаманская улица, д. 3/6, лит. Д, пом. 2ЛК, 14Н,15Н, 16Н, 17Н, 18Н, 19Н, 20Н, этаж: 1-2;

доли 20435/38715 в праве общей долевой собственности на нежилое здание площадью 3871,5 кв.м., кадастровый номер 78:1519Б:0:10, находящееся по адресу г.Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит.В, этажность: 1-2-4 на условиях проекта договора, направленного истцом ответчику.

В качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Российской Федерации.

Решением суда от 26.12.2011г. исковые требования удовлетворены.

На решение суда подана апелляционная жалоба, в которой ответчик просит решение от 26.12.2011г. отменить, отказать Обществу в удовлетворении исковых требований.

В апелляционной жалобе ответчик отмечает, что не согласен с рыночной стоимостью объектов, определенной на основании Отчета от 22.06.2011г. № 35/1/2011.

Изменился состав суда, в порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение дела и исследование доказательств начато сначала.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы.

По мнению присутствовавшего в судебном заседании представителя истца, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства третье лицо своего представителя в судебное заседание не направило, поэтому апелляционная жалоба рассмотрена в его отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого решения проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, в соответствии с планом приватизации, утвержденным Председателем Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 24.06.1994г. Государственное предприятие «Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им И.И. Ползунова » (далее - Государственное предприятие) реорганизовано в акционерное общество открытого типа «Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им И.И. Ползунова».

Приватизация Государственного предприятия осуществлялась на основании Закона РСФСР от 03.07.1991г. № 1531-1 "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год (утв. Постановлением ВС РФ от 11.06.1992г. № 2980-1), Указа Президента Российской Федерации от 01.07.1992г. № 721 "Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества".

Согласно пункту 8 первого раздела II части Плана приватизации Государственного предприятия объекты недвижимости: корпус №1 (бывшая пересыльная тюрьма), корпус № 14 (бывшая пересыльная тюрьма), корпус № 2а (бывшая пересыльная тюрьма) (часть), в настоящее время учтенные как нежилое помещение, площадью 12400,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:1519Б:0:30:6, находящееся по адресу г. Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит. Б, пом.пом.1ЛК,3ЛК, 5ЛК, 6ЛК, 7Н, 8Н, ЮН, ПН, 12Н, 13Н, 22Н, 23Н, 24Н, 25Н, 27Н, 28Н, 29Н, 30Н, 32Н, 35Н, 42Н, 43Н, 44Н, этаж: цокольный-подвал-1-2-3-4-5-6; корпус № 2а (бывшая пересыльная тюрьма) (часть), в настоящее время учтенное как нежилое помещение, площадью 422,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:1519Б:7:17:2, находящееся по адресу г. Санкт-Петербург, Атаманская улица, д. 3/6, лит. Д, пом. 2ЛК, 14Н,15Н, 16Н, 17Н, 18Н, 19Н, 20Н, этаж: 1-2; часть корпуса № 4 (бывшая пересыльная тюрьма), в настоящее время учтенная как доля 20435/38715 в праве общей долевой собственности на нежилое здание, площадью 3871.5 кв.м., кадастровый номер 78:1519Б:0:10, находящееся по адресу г.Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит.В, этажность: 1-2-4 не подлежали приватизации в связи с тем, что объекты по указанному адресу были включены в Перечень зданий,

состоящих на государственном учете по списку вновь выявленных объектов, представляющих историческую, художественную, научную или иную культурную ценность и временно не подлежащих приватизации, являющийся приложением к решению Президиума Санкт-Петербургского горсовета народных депутатов от 29.12.1991г. № 445.

Решением Президиума Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 11 января 1993 г. № 4 «О приватизации жилья в домах-памятниках» вышеуказанное решение Президиума Санкт-Петербургского горсовета народных депутатов признано утратившим силу как противоречащее Закону Российской Федерации от 23.12.92 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР".

Таким образом, на момент утверждения плана приватизации Государственного предприятия оснований для исключения вышеуказанных объектов из состава подлежащего приватизации имущества не имелось, указание таких зданий в качестве объектов, не подлежащих приватизации, являлось неправомерным.

Спорные здания принадлежат на праве собственности Российской Федерации и составляют государственную казну Российской Федерации. Полагая, что при указанных обстоятельствах на основании пункта 16 статьи 43 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации) у ответчика возникла обязанность по требованию истца заключить с ним договор купли - продажи спорных объектов, истец в соответствии со статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 02.09.2011г. направил ответчику предложение о заключении договора (оферту) на условиях проекта, являющегося приложением к исковому заявлению, которое было оставлено без удовлетворения.

Истец, являясь правопреемником Государственного предприятия, и полагая, что ответчик необоснованно уклоняется от заключения договора купли - продажи спорного недвижимого имущества, заключение которого для него в соответствии с Законом о приватизации является обязательным, обратился в суд с настоящим иском.

Руководствуясь статьями 217, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 16 статьи 43 Закона о приватизации и определенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.05.2008г. № 809/08 практикой ее применения, суд первой

инстанции пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований Общества.

Цена продажи имущества (130 000 000 руб. - без учета НДС) определена Обществом на основании Отчета ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» от 22.06.2011г. № 35/1/2011 «Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит Б, Д,В», выполненного в соответствии с требованиями: Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3 (утв. Приказами МЭРТ России от 27.07.2007г. .256, 255, 254), а также Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Расп. Минимущества РФ от 10.04.2003г. № 1102-р), Распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996г. № 113-р «О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, и прав на него» и Распоряжения министерства имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по делению рыночной стоимости земельных участков» от 06.03.2002г. № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. № 2314-р).

В апелляционной жалобе ответчик заявляет, что не согласен с рыночной стоимостью объектов, определенной на основании Отчета от 22.06.2011г. № 35/1/2011.

В силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

С учетом наличия возражений ответчика на Отчет от 22.06.2011г. № 35/1/2011 суд апелляционной инстанции удовлетворил ходатайство Территориального управления о назначении экспертизы и определением от 11.04.2012г. назначил по делу № А56-58556/2011 судебно-оценочную экспертизу на предмет определения рыночной стоимости выкупаемых объектов.

Из представленного заключения эксперта от 25.06.2012г. № 78-12/25-СЭ следует, что рыночная стоимость объектов оценки составляет 129 300 000 руб. (без учета НДС).

Возражений по заключению эксперта от 25.06.2012г. № 78-12/25-СЭ и относительно стоимости объектов оценки, определенной в заключении эксперта от 25.06.2012г. № 78-12/25-СЭ, Территориальным управлением не заявлено.

Оценивая доказательства в соответствии с частью 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их совокупности и взаимосвязи, принимая во внимание незначительную разницу между ценой продажи имущества, определенной на основании Отчета от 22.06.2011г. № 35/1/2011 (130 000 000 руб.), и стоимостью объектов оценки, определенной в заключении эксперта от 25.06.2012г. № 78-12/25-СЭ (129 300 000 руб.), суд апелляционной инстанции не находит оснований для изменения решения суда в части заключения договора по цене, указанной в проекте истца.

Довод апелляционной жалобы о неправомерности предъявления исковых требований к ответчику не принимается судом апелляционной инстанции, поскольку в соответствии с приказом Росимущества от 23.04.2009г. № 111 «О территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге» ответчик в отношении федерального имущества, находящегося на территории Санкт-Петербурга осуществляет в том числе полномочия по заключению в установленном порядке договоров купли-продажи федерального и иного имущества, а также обеспечивает передачу прав собственности на это имущество (пункт 4.6).

С учетом вышеизложенного апелляционный суд не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 декабря 2011 года по делу № А56-58556/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи

О.Р. Старовойтова
Н.С. Полубехина
И.А. Серикова