



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
26 декабря 2011 года

Дело № А56-58556/2011

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2011 года.
Полный текст решения изготовлен 26 декабря 2011 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Балакир М.В.,

при ведении протокола судебного заседания до перерыва секретарем Алчаковым Б.Х., после перерыва помощником Офицеровой Н.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: ОАО "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова" (адрес: 193167, РОССИЯ, Санкт-Петербург, ул.Атаманская, д. 3/6, ОГРН: 1027809192388)

ответчик: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу (адрес: 191186, РОССИЯ, Санкт-Петербург, ул. Гороховая д. 2/6, лит.А)

третье лицо: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Российской Федерации (адрес: 103685, РОССИЯ, Москва, Никольский пер., д.9)

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

при участии

- от истца: представитель Бычков Г.Б., по доверенности от 15.12.2011

- от ответчика: представитель Лебедева М.А., по доверенности от 01.11.2011

представитель Шульженко С.И., по доверенности от 20.12.2011

-от третьего лица: представитель Дунской К.П., по доверенности от 24.08.2011

у с т а н о в и л :

Открытое акционерное общество "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова" (далее Общество, истец) 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 ответчик, ТУ ФАУГИ в Санкт-Петербурге) заключить с истцом договор купли-продажи объектов недвижимого имущества:

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;

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;

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 на условиях проекта договора, направленного истцом ответчику.

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

Истец поддержал исковые требования, представил письменные пояснения.

Ответчик возражал против удовлетворения иска по основаниям, изложенным в отзыве, заявил ходатайства: о назначении экспертизы в целях определения рыночной цены приобретения спорных объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, просил поставить перед экспертом вопрос: Какова рыночная стоимость приобретения спорных объектов недвижимого имущества, проведение экспертизы просил поручить Индивидуальному предпринимателю Макарову А.В.; о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора оценщика.

Представитель ФАУГИ поддержал заявленные ходатайства. Истец возражала, ссылаясь на затягивание рассмотрение спора по существу. Судом отказано в удовлетворении ходатайства о проведении экспертизы в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьей 82 АПК РФ. Арбитражный суд не усматривает необходимость получения специальных познаний при рассмотрении настоящего дела, основания для привлечения оценщика к участию в деле в силу статьи 51 АПК РФ суд также не усматривает, считает, что права и законные интересы указанного лица принятым судебным актом затронуты быть не могут.

В соответствии с требованиями статей 136, 137 АПК РФ в отсутствие возражений сторон суд перешел из предварительного в основное судебное заседание.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, судом установлено следующее:

Как следует из материалов дела, в соответствии с планом приватизации, утвержденным Председателем Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 24.06.1994 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 03.07.1991 № 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 11.06.1992 № 2980-1), Указа Президента Российской Федерации от 01.07.1992 № 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 29.12.91 № 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, неподлежащих 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 (далее - ГК РФ) 02.09.2011 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, истец обратил в суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно пункту 16 статьи 43 Закона о приватизации при выявлении имущества, подлежавшего внесению в уставный капитал открытого акционерного общества и не включенного при его создании в состав приватизированного имущества, указанному обществу предоставляется первоочередное право приобретения такого имущества по рыночной цене.

В соответствии практикой применения указанной нормы, определенной Президиумом Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 27.05.2008 № 809/08 по делу № А51-5681/2006-12-82, «акционерное общество, которое не приватизировало имущество, подлежащее внесению в его уставный капитал в процессе приватизации, вправе выкупить названное имущество у государства по рыночной цене, и этому праву корреспондирует обязанность государства в лице его уполномоченных органов продать обществу упомянутое имущество. Для реализации такого права необходимо наличие следующих условий: имущество подлежало внесению в уставный капитал акционерного общества, однако не было внесено при его создании в состав приватизированного имущества; акционерное общество согласно приобрести имущество по рыночной цене. При этом соблюдение порядка приватизации государственного имущества, предусмотренного Законом о приватизации (в том числе и принятие собственником имущества решения о его приватизации) не требуется. Соблюдение такого порядка необходимо лишь при приватизации имущества в случае отказа акционерного общества от его выкупа».

Согласно пункту 1.1. проекта договора цена продажи имущества составляет 130 000 000 руб. (без учета НДС). Цена определена на основании Отчета, подготовленного ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» от 22.06.2011 № 35/1/2011 «Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Атаманская улица, д.3/6, лит Б, Д,В».

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3 (утв. Приказами МЭРТ России от 27.07.2007 .256, 255, 254), а также Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Расп. Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р), Распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996 № 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 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р).

Ответчик не представил никаких мотивированных возражений относительно размера рыночной цены объектов недвижимого имущества, установленного отчетом об оценке от 22.06.2011, равно как и относительно содержания самого отчета, более того, ответчиком не представлено иного отчета об оценке объектов федерального имущества, указанных в исковом заявлении. Кроме того, ТУ ФАУГИ в Санкт-Петербурге, учитывая, что истец обратился к нему с предложением заключить договор купли-продажи в сентябре 2011, не доказало, что у ответчика отсутствовала возможность подготовить иной отчет об оценке спорных объектов до декабря 2011 года. Более того, на предложение Общества заключить договор купли-продажи объектов в редакции, предложенной истцом, ответчик не направил какого-либо ответа на оферту, хотя в указанный период времени (14.09.2011 по 14.10.2011) был согласен с размером рыночной цены объектов недвижимости, установленного отчетом № 35-1/2011 об оценке от 22.06.2011. На указанный отчет независимого оценщика Управление Росимущества представило Положительное мотивированное мнение, что свидетельствует о том, что в процессе заключения договора в течение 30-дневного срока, установленного статьей 445 Гражданского кодекса РФ, у ответчика не имелось разногласий относительно стоимости предмета договора и обоснованности представленного отчета об оценке.

Доказательства, ставящие под сомнение представленный истцом отчет об установлении рыночной цены спорных объектов, в деле также отсутствует. Росимуществом документально

не доказана ненадлежащая оценка выкупаемого объекта, проведенная независимым оценщиком. Из материалов дела видно, что срок, установленный положениями пункта 26 Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», не истек.

Таким образом, поскольку при создании истца в его уставный капитал необоснованно не были внесены вышеуказанные объекты и истец согласен приобрести их по рыночной цене, ответчик обязан по требованию истца заключить с ним договор купли-продажи таких объектов недвижимого имущества.

В соответствии со статье 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с указанным Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Если сторона, для которой в соответствии с указанным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В соответствии с Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 111 от 23.04.2009 "О Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге" Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге осуществляет на территории Санкт-Петербурга полномочия по заключению договоров купли-продажи федерального имущества.

В связи с вышеизложенным, поскольку заключение договора купли-продажи указанных истцом объектов недвижимости для ответчика обязательно, а положения договора, в редакции, заявленной истцом, являются обоснованными и соответствующими действующему законодательству, исковые требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил :

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге заключить с ОАО "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова" договор купли-продажи на следующих условиях:

1. Предмет Договора.

1.1. Предметом купли-продажи по настоящему Договору являются нижеуказанные объекты недвижимого имущества (далее по тексту именуемые: «Объекты»):

а) 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.(Свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации серия 78-АЖ 194536 от 20 апреля 2011, запись о регистрации №78-78-42/001/2011-032 от 20 апреля 2011 г.

Ограничения (обременения) права: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, регистрация № 78-78-42/001/2011-032 от 20 апреля 2011 г.

Покупная цена Объекта составляет 79 300 000 (Семьдесят девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек (без НДС).

б) 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. (Свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации серия 78-АЖ 140507 от 24 февраля 2011, запись о регистрации № 78-78-42/001/2011-038 от 24 февраля 2011 г.)

Ограничения (обременения) права: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, регистрация № 78-78-42/001/2011-038 от 24 февраля 2011 г.

Покупная цена Объекта составляет 5 850 000 (Пять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (без НДС).

в) 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.

(Свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации серия 78-АГ 873699 от 11 января 2009, запись о регистрации №78-78-01/0451/2008-019 от 11 января 2009г.) Ограничения (обременения) права: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, регистрация № 78-78-01/0496/2008-236 от 11 января 2009 г.

Покупная цена Объекта составляет 44 850 000 (Сорок четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (без НДС).

1.2. Покупная цена является рыночной ценой Объектов, согласованной Сторонами на основании Отчёта № 35-1/2011 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, дата проведения оценки - «26» мая 2011 года, дата составления отчёта - «22» июня 2011 года, оценка произведена ООО «Центр экспертизы и оценки собственности».

1.3. На момент заключения договора Объекты принадлежат на праве собственности Российской Федерации.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Продавец обязан совершить действия, направленные на передачу Объектов в собственность Покупателя, в том числе:

2.1.1. передать Объект Покупателю по передаточному акту в течение 7 (семи) дней с момента уплаты Покупателем покупной цены за соответствующий Объект;

2.1.2. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уплаты Покупателем покупной цены за Объект представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, комплект документов, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю;

2.1.3. в случае необходимости предоставления дополнительных документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество - предоставить такие документы не позднее срока, указанного в требовании регистрирующего органа о предоставлении документов.

2.1.4. передать Покупателю всю имеющуюся документацию, связанную с Объектами.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. уплатить покупную цену Объектов в безналичной форме в рублях в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора; 2.2.2. принять Объекты от Продавца по передаточным актам;

2.2.3. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уплаты покупной цены Объекта представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество комплект документов, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю в полном объеме возлагаются на Покупателя.

2.4. После подписания передаточного акта риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта несет Покупатель.

3. Переход прав на Объекты.

3.1. Объект считается переданным от Продавца Покупателю в момент подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности Покупателя.

4. Ответственность Сторон.

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае нарушения покупателем срока уплаты покупной цены, покупатель будет обязан уплатить Продавцу пеню в размере 0,1% (одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 5% (пяти процентов) от просроченной суммы.

4.3. В случае нарушения продавцом срока передачи объекта по передаточному акту или в случае уклонения Продавца от подписания передаточного акта Продавец обязан уплатить Покупателю пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от покупной цены Объекта за каждый день просрочки, но не более 5 % (пяти процентов) от покупной цены Объекта.

4.4. В нарушении сроков подачи комплекта документов для регистрации перехода права собственности на Объект, нарушившая срок Сторона обязана уплатить другой Стороне пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от покупной цены Объекта за каждый день просрочки, но не более 5 % (пяти процентов) от покупной цены Объекта.

5. Прочие условия.

5.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге в пользу ОАО "Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И.И. Ползунова" расходы по государственной пошлине в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Балакир М.В.