

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

город Москва

30 декабря 2016 года

Дело № А40-197511/2016-181-1749Резолютивная часть решения объявлена 24 ноября 2016 годаРешение в полном объеме изготовлено 30 декабря 2016 годаАрбитражный суд города Москвы в составе судьи **Прижилова С.В.**

при ведении протокола секретарем Закаевой П.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску ООО "Вита Люкс" (ОГРН 1027715028010, ИНН 7715362393, адрес: 127018, г.Москва, ул. Складочная, д.1, корп.17, оф.41, дата регистрации: 2002)**к** Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН7705031674, адрес: 125009Газетный, д.1/12, дата регистрации: 8.02.2003)**об обязанности****при участии в судебном заседании представителей:**

от истца: Цапенко Ю.Е., доверенность от 24.10.2016

от ответчика: Соболев Л.Я., доверенность от 07.12.2015, Бускин А.А., доверенность от 07.12.2015

У С Т А Н О В И Л :

ООО "Вита Люкс" (далее истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Департамент городского имущества города Москвы (далее ответчик) об обязанности.

В исковом заявлении истец также просит суд разрешить вопрос о распределении судебных расходов, понесенных им в связи рассмотрением настоящего дела – взыскать с ответчика сумму уплаченной государственной пошлины 6 000 рублей.

Представитель истца заявленные требования поддержал, просил суд удовлетворить их в полном объеме. Устно озвучил доводы, на которых основаны заявленные исковые требования.

Представитель ответчика возражал против заявленных требований, представил письменный отзыв. В порядке статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом приобщен к материалам дела письменный отзыв ответчика.

Суд, заслушав представителей истца, ответчика, исследовав материалы дела и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности представленные доказательства, пришел к выводу о том, что заявленные исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

16 июня 2016 года между Департаментом городского имущества Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью «Вита Люкс» заключен Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 59-3434 (Договор) расположенного по адресу: г. Москва, Аптекарский пер., д. 7, стр. 1, общей площадью 123,7 кв. м. (подвал, пом. 1, комн. 1; пом. II, комн. 1-5, 5а, 6-12).

29.04.2004 между Департаментом имущества г. Москвы и ООО «Вита Люкс» заключен договор аренды нежилого фонда по данному адресу, зарегистрированный 28 июля 2004 г.

Сразу же письмом № 5 от 03.09.2004 г. ООО «Вита Люкс» уведомило балансодержателя ГУГ1 ДЭЗ «Басманное», о том, что помещение требует капитального ремонта, и обратилось за разрешением на проведение строительно-монтажных работ по восстановлению рабочего состояния помещения.

После проведенных работ по очистке помещения и как только в него можно было войти ООО «Вита Люкс» заказало отчет об оценке рыночной стоимости данного помещения, который был выполнен ООО «Объединенное предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций».

К данному отчету приложены фотоматериалы о состоянии помещения. Также была оценена рыночная стоимость объекта недвижимости в том состоянии в котором ООО «Вита Люкс» взял в аренду данное помещение у города Москвы, что составило на тот момент 2 608 500 рублей.

В 2005 году был сделан проект переустройства нежилого помещения, который был согласован с Государственной жилищной инспекцией города Москвы. Согласно этому проекту был заключен договор на выполнения технического надзора за проведением работ по переустройству нежилого помещения и подписан Акт-соглашение о намеченном переустройстве и перепланировке с балансодержателем ГУП г. Москвы «Дирекция единого заказчика Басманного района».

07 февраля 2005 года ООО «Вита Люкс» заключило Договор строительного подряда с ООО «Строй МонтажСервис» для выполнения текущего ремонта и отделки подвального помещения на сумму 2 831 400 рублей. Однако в процессе строительства были выявлены необходимые дополнительные работы. И сумма затрат по данному договору составила 3 194 566 рублей.

Также, в дальнейшем потребовалось еще выполнить работы по капитальному ремонту помещения. С этой целью был заключен договор подряда № 23/2006 от 23 марта 2006 года с ООО «Центрстрой» стоимость работ по договору составила 1 239 299 рублей, что подтверждается самим договором и платежными поручениями.

Итого сумма неотделимых улучшений составила 4 433 865 рублей.

Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 1 января 2009 года вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации (далее - уполномоченный орган), заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Федерального закона 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 № 159).

Согласно статье 3 Закона при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации субъекты малого или среднего предпринимательства пользуются

преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона на основании договора или договоров аренды этого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 Закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Признавая несостоятельными требования истца о том, что стоимость осуществленных им неотделимых улучшений должна быть зачтена в счет оплаты приобретаемого имущества, суд руководствовался частью 6 статьи 5 Закона № 159 в соответствии с которой, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества только в том в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

Истцом в материалы дела представлен проект переустройства нежилых помещений № I, II по адресу: Аптекарский пер., д. 7, стр. 1, который утвержден Инспекцией по надзору за переустройством помещений в жилых домах по Центральному Административному округу, являющейся структурным подразделением Государственной жилищной инспекции города Москвы.

Истец полагает, что согласование данного переустройства Государственной жилищной инспекцией города Москвы является согласием арендодателя. Вместе с тем им не учтено следующее.

Согласно пункту 1 Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 N 336-ПП, государственная жилищная инспекция города Москвы (далее также - Инспекция) является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим следующие функции и полномочия, являющиеся установленной сферой деятельности Инспекции, в том числе по предоставлению государственных услуг по согласованию переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

На основании и во исполнение федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава города Москвы, законов города Москвы, иных правовых актов города Москвы Инспекция принимает решения о согласии на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в многоквартирном доме от имени собственника в лице города Москвы. (пункт 4.2.11. Положения).

В свою очередь на основании пункта 1 Положения Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП, Департамент городского имущества города Москвы является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим в том числе функции выполнения полномочий собственника в отношении имущества города Москвы.

Таким образом, учитывая, что объектом аренды является нежилое помещение и то, что договора аренды с городом Москвой заключен в лице ее уполномоченного отраслевого органа, суд приходит к выводу о том, что согласие на осуществление

неотделимых улучшений должно было быть получено арендатором в Департаменте городского имущества города Москвы.

Поскольку доказательства этого суду не представлено, исковые требования признаны необоснованными.

Судебные расходы, связанные с уплатой госпошлины, подлежат распределению между сторонами в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании Федерального закона 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", статей 8, 9, 11, 12, 307, 309, 310, Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 4, 65, 110, 167, 168, 169, 170, 171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью "Вита Люкс" (ОГРН 1027715028010, ИНН 7715362393, адрес: 127018, г.Москва, ул. Складочная, д.1, корп.17, оф.41, дата регистрации: 2002) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН7705031674, адрес: 125009Газетный, д.1/12, дата регистрации: 8.02.2003) оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с даты изготовления решения в полном объеме.

СУДЬЯ

Прижилов С.В.