

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

**г. Москва****07 июля 2017 г.**

Дело № А40-177284/16-10-1503

Решение объявлено 20 июня 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 07 июля 2017 года

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Пуловой Л.В., членов суда: единолично, при ведении протокола секретарем судебного заседания Георгиевым Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО "ПРОКОП" (ИНН 7701022277, ОГРН 1037739252011)

к Департаменту городского имущества г.Москвы (ИНН 7705031674, ОГРН 1037739510423); Должиковой А.А.,

третьи лица: Управление Росреестра по Москве, ИП Должикова А.А. (ИНН 383700816180, ОГРНИП 311385005600251),

о переводе прав и обязанностей покупателя и изменении условий договора №1-21739/94 от 20.09.1994г.,

с участием в судебном заседании:

от истца – Антонов Е.В. по дов. №б/н от 04.02.2017г.,

от ответчиков: от Департамента городского имущества г.Москвы – Немченков Д.А. по дов. №33-Д-16/17 от 09.01.2017г. от 09.01.17, от Должиковой А.А. – Цвилленев Д.Ю. по дов. от 11.08.16, от третьих лиц - не явились, извещены,

от Шихабудинова П.А. – Митюшин А.В. по дов. №б/н от 20.12.2016г.,

Установил: иск, с учетом принятого судом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, заявлен об обязанности перевести на ООО «Прокоп» права и обязанности покупателя в отношении нежилого помещения общей площадью 140,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, туп. Хоромный, д.2/6 (ЦАО), этаж 1, пом. V, комнаты с 1 по 7, кадастровый номер 77:01:0001084:2639 по договору №78-00145/16 купли-продажи нежилого помещения от 06.07.2016г., заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и Должиковой Анастасией Александровной (ИНН 502413807386 (09.07.1990 года рождения, место рождения г. Краснодар, проживающей по адресу: Московская область, Красногорский район); об урегулировании разногласий между ООО «Прокоп» и Департаментом городского имущества города Москвы по договору по договору №78-00145/16 купли-продажи нежилого помещения от 06.07.2016г., а именно: принять п.3.1 договора в следующей редакции: «Стоимость объекта приватизации определена на основании отчета от 27.01.2016 №138-15Б/118 о рыночной стоимости недвижимого имущества и составляет 48 679 000 руб.; признать утратившим силу п.3.2 договора; принять п.3.3 договора в следующей редакции: «Оплата недвижимого имущества осуществляется в рассрочку, срок которой составляет 5 лет, посредством ежеквартальных выплат в равных долях, начиная с даты вступления в силу судебного акта Арбитражного суда города Москвы по настоящему делу. Реквизиты продавца оставить без изменений.

В ходе производства по настоящему делу суд по ходатайству истца заменил ненадлежащего ответчика ИП Должикову А.А. на физическое лицо с одноименными

фамилией, именем и отчеством Должиковой А.А., не обладающим статусом индивидуального предпринимателя, с иными идентифицирующими признаками (ИНН, дата и место рождения, место регистрации).

Как пояснил истец, ООО «ПРОКОП» на основании договора №1-21739/94 от 20.09.1994г. на аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности г. Москвы, занимает спорное нежилое помещение.

Истец является субъектом малого и среднего предпринимательства Москвы с 10.01.2003г., задолженности по арендной плате не имеет, о чем свидетельствует справка об отсутствии задолженности. Срок аренды по договору составляет 25 лет – с 03.09.1993 по 03.09.2018г.

Возможность выкупа арендуемого имущества самим арендатором установлена частями 2, 3, 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которые вступили в силу с 01.01.2009 (часть 2 статьи 10 Закона).

Истец соответствует критериям, установленным указанным нормам действующего законодательства.

09.03.2016г. департамент направил истцу извещение о предоставлении права на приобретение объекта аренды в собственность, однако не указал наименование истца на письме, в результате чего письмо истцу доставлено не было. Истец полагает, что при таких обстоятельствах, ответчик -1 исполнил свою обязанность по извещению о преимущественном праве выкупа объекта ненадлежащим образом, лишив, таким образом истца права выкупа. Спорный объект аренды был передан на торги.

05.05.2016г. истец получил информационное письмо об утрате права выкупа исх. №ДГИ-И-16803/16 от 19.04.2016г., из содержания которого следовало, что департаментом направлялось в адрес заявителя предложение исх. №ДГИ-И-7697 от 26.02.2016г. о предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого имущества. Почтовое отправление в отделении почтовой связи получено не было, в связи с истечением срока хранения указанного отправления корреспонденция была возвращена заявителю.

Согласно информации, опубликованной на Интернет-сайте <http://torgi.gov.ru/> 28.04.2016г. было разрешено подавать заявки на участие в аукционе.

29.06.2016г. были опубликованы результаты торгов. Победителем аукциона №SB012-1604270002 признан участник Должикова Анастасия Александровна. С победителем был заключен договор №78-00145/16 купли-продажи нежилого помещения от 06.07.2016г., подписан акт приема-передачи помещения от 19.09.2016г.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в суд с настоящими требованиями.

Ответчики против удовлетворения требований истца возражали.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований.

Исследовав извещение Департамента городского имущества города Москвы на имя истца о предоставлении права на приобретение объекта аренды в собственность, суд установил, что письмо адресовано директору ООО «ПРОКОП» Н.В.Горбунову. Адрес получателя и почтовый индекс на конверте также соответствует сведениям из Выписки ЕГРЮЛ в отношении ООО «ПРОКОП». Согласно отчету об отслеживании отправления, имела место неудачная попытка вручения 16.0.2016г., затем бандероль ожидала получения в отделении почтовой связи №107078 в течение более месяца до 20.04.2016г., затем возвратилось с отметкой почты об истечении срока хранения. Указанное подтверждается в том числе ответом департамента от 08.11.2016г. на

адвокатский запрос, копией почтового конверта, отчетом об отслеживании отправления, списком почтовых отправок департамента.

В соответствии с п.67 Постановления Пленума ВС РФ №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

В соответствии с частью 3 статьи 54 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Способ извещения законом не определен.

При таких обстоятельствах, суд не принимает в качестве обоснованных доводы истца о том, что департаментом ненадлежащим образом исполнена обязанность по извещению о преимущественном праве выкупа объекта.

Кроме этого, истец не был лишен права обратиться в департамент с соответствующим обращением о выкупе помещения.

Кроме этого, суд принимает во внимание, что в настоящее время собственником спорного имущества является иное лицо, а именно: Шихабудинов П.А. по договору купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2016г. между Должиковой А.А. и Шихабудиновым П.А.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Сведений в ЕГРП о наличии каких-либо обременений в отношении спорного объекта на момент регистрации договора не имелось.

Кроме этого, сведения о торгах являются публичными и общедоступными для неограниченного круга лиц, в результате чего истец, проявив должную заботу и осмотрительность, мог получить своевременно интересующую его информацию.

Торги в отношении реализации спорно объекта недвижимости не оспорены в судебном порядке.

Кроме этого, суд принимает во внимание, что истец обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о признании незаконным решения заинтересованного лица о признании заявителя утратившим преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, оформленного информационным письмом от 19.04.2016 №ДГИ-И-16803/16, и восстановлении преимущественного права заявителя на заключение договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 140,1 кв.м. по адресу: Москва, Хоромный туп., д.2/6.

В ходе судебного разбирательства истец отказался от исковых требований в полном объеме. Отказ принят судом. Производство по делу №А400145710/16-60-1298 прекращено.

При таких обстоятельствах, суд считает, что истцом в данном случае избран ненадлежащий способ защиты.

Руководствуясь ст.ст. 445, 446 ГК РФ, ст.ст. 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 188 АПК РФ, суд

Решил:

в иске отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

Л.В.Пулова