

**ВТОРОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД****610007, г. Киров, ул. Хлыновская, 3, <http://2aas.arbitr.ru>****ПОСТАНОВЛЕНИЕ****арбитражного суда апелляционной инстанции**

г. Киров

Дело № А82-8890/2018

11 октября 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 08 октября 2019 года.

Полный текст постановления изготовлен 11 октября 2019 года.

Второй арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Горева Л.Н.,

судей Малых Е.Г., Устюжанинова В.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Феофилактовой Д.Н.,

при участии в судебном заседании:

представителя истца: Давыдова А.Ю., действующего на основании доверенности
от 01.05.2019,рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «Мастерская подарков»на решение Арбитражного суда Ярославской области от 29.05.2019 по делу №
А82-8890/2018,по иску общества с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков»
(ИНН 7622009876, ОГРН 1027601054898)к Управлению муниципальной собственности администрации города
Переславля-Залесского (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290)третье лицо: администрация городского округа города Переславля - Залесского
(ИНН 7608004065, ОГРН 1027601048727)о признании решения незаконным, обязанности заключить договор купли-продажи
недвижимого имущества, уменьшении стоимости недвижимого имущества,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков»
(далее – ООО «Мастерская подарков», Общество, истец, заявитель) обратилось в
Арбитражный суд Ярославской области с иском, уточненным в порядке статьи
49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к
Управлению муниципальной собственности администрации города Переславля-
Залесского (далее – УМС, Управление, ответчик) о признании незаконным
решения УМС от 10.04.2018 №81 об отказе в реализации преимущественного

права выкупа недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а, а именно туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., используемого в соответствии с договором аренды №550 нежилого помещения от 25.08.2010 с кадастровым номером 76:18:010017:64; обязанности УМС заключить с ООО «Мастерская подарков» договор купли-продажи недвижимого имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа туристического комплекса «Берендеево подворье» с зачетом в выкупную цену стоимость неотделимых улучшений в размере 12 399 000 руб.; определении выкупной цены туристического комплекса «Берендеево подворье» в размере 2 206 000 руб., а также взыскании 53 690 руб. в возмещение расходов на оплату услуг представителя и 78 000 руб. в возмещение расходов на проведение судебной экспертизы.

В порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация городского округа города Переславля – Залесского (далее – Администрация, третье лицо).

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 29.05.2019 в удовлетворении исковых требований ООО «Мастерская подарков» отказано.

Общество с принятым решением суда не согласно, обратилось во Второй арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Ярославской области от 29.05.2019 по делу № А82-8890/2018 отменить полностью и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на то, что на сегодняшний день «Административное здание» площадью 139,9 кв.м отсутствует как объект муниципальной собственности с правовой точки зрения, существует лишь Туристический комплекс «Берендеево подворье» по тому же адресу, но с общей площадью 368.4 кв.м. Реконструированное здание улучшилось и изменило свои характеристики в лучшую сторону в результате крупных инвестиций ООО «Мастерская подарков» и, соответственно, стоимость неотделимых улучшений при реализации права арендатора на преимущественное право выкупа не должна учитываться при расчете выкупной цены недвижимого объекта. Уведомлением от 24.01.2017 арендодатель заявил об отказе от договора аренды №550 от 25.08.2010 с 01.05.2017, однако в последствии стороны договорились продолжить арендные отношения. Дополнительных соглашений по данному обстоятельству стороны в письменной форме не составляли, однако, никаких возражений касательно пользования спорными нежилыми помещениями Администрация с 01.05.2017 по 26.03.2019 (дата подачи отзыва на иск) не заявляла. В подтверждение данных обстоятельств говорит и то, что в предварительном судебном заседании ответчик не возражал против заключения договора купли-продажи с истцом, заявив лишь, что не согласен с предложенной истцом ценой. Заявитель считает, что ответчик проявил крайнюю степень недобросовестности, нарушил его права и злоупотребил своими процессуальными правами.

Ответчик в отзыве на апелляционную жалобу доводы заявителя отклонил, решение считает законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Третье лицо отзыв на апелляционную жалобу не представило.

Определение Второго арбитражного апелляционного суда о принятии апелляционной жалобы к производству вынесено 10.07.2019 и размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 12.07.2019 в соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определениями Второго арбитражного апелляционного суда от 29.08.2019, от 18.09.2019 судебное разбирательство откладывалось на основании статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В процессе рассмотрения дела распоряжением председателя Второго арбитражного апелляционного суда от 18.09.2019 в соответствии со статьей 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 37 Регламента арбитражных судов Российской Федерации и в связи с невозможностью (по причине нахождения в отпуске) дальнейшего участия судьи Поляковой С.Г. в рассмотрении дела произведена замена его на судью Малых Е.Г. В силу положений пункта 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассмотрение дела произведено с самого начала.

В заседании суда апелляционной инстанции истец поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе.

Ответчик, третье лицо явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителей ответчика, третьего лица.

Законность решения Арбитражного суда Ярославской области проверена Вторым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 25.08.2010 между Управлением от имени г. Переславля-Залесского и ООО «Мастерская подарков» подписан договор аренды нежилого помещения №550 (далее - договор), согласно пункту 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование и владение (аренду) муниципальное имущество - административное здание, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 139,9 кв.м, инв. №4554, лит. А, расположенное по адресу: Ярославская обл., г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а, для осуществления туристической деятельности. Нежилое здание является муниципальной собственностью, право зарегистрировано в ЕГРП 09.04.2010.

В соответствии с пунктом 1.2 договора указанное имущество сдается в аренду на срок с 25.08.2010 по 24.08.2015 (5 лет).

Сторонами подписан акт приема-передачи имущества от 25.08.2010.

Договор прошел государственную регистрацию в установленном порядке, что подтверждается сведениями ЕГРП (выписка от 07.11.2012).

В период действия договора аренды арендатор с письменного разрешения арендодателя провел реконструкцию административного здания, находящегося в аренде, в результате чего площадь здания увеличилась до 368,4 кв.м.

12.01.2016 за городом Переславлем-Залесским зарегистрировано право собственности на имущество Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., количество этажей 2, с кадастровым номером 76:18:010117:64, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а.

УМС подготовлен проект дополнительного соглашения к договору аренды №550, в котором было предусмотрено увеличение площади арендуемого имущества, увеличение размера арендной платы.

Арендатором дополнительное соглашение не было подписано.

24.01.2018 арендодатель сообщил об отказе от договора аренды №550 от 25.10.2010 с 01.05.2017 направив в адрес истца соответствующее уведомление, которое было получено арендатором 26.01.2017.

Заявлениями от 26.02.2015, 31.07.2015, 16.02.2017, 29.03.2018 истец обращался к УМС за реализацией преимущественного права выкупа объекта недвижимости с кадастровым номером 76:18:010117:64.

Письмом от 24.03.2015 № 20 УМС отказало истцу в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в связи с наличием задолженности по уплате пени в размере 217 руб. 96 коп., а также отсутствием документов, подтверждающие реконструкцию административного здания.

В письме от 28.08.2015 № 65 УМС указало, что ООО «Мастерская подарков» соответствует условиям, необходимым для реализации преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого имущества, при этом также сослалось на отсутствие документов, подтверждающие реконструкцию административного здания. УМС также указало, что данное письмо не является отказом в реализации преимущественного права.

В заявлении от 29.03.2018 арендатор также выразил намерение реализовать преимущественное право выкупа арендованного имущества в отношении туристического комплекса «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., с кадастровым номером 76:18:010017:64, используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010.

Письмом от 10.04.2018 №81 УМС отказало в реализации преимущественного права выкупа нежилого имущества, со ссылкой на то, что администрацией г. Переславля-Залесского принято решение о реализации спорного объекта недвижимости на торгах.

Полагая свои права нарушенными, истец обратился в суд с настоящим иском.

В ходе рассмотрения дела Управление муниципальной собственности Администрации города Переславля-Залесского не возражало против реализации истцом преимущественного права на выкуп арендуемого имущества, заявив возражения в части определения рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 29.08.2018 по инициативе ответчика и ходатайству истца по делу была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости и стоимости неотделимых улучшений, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью Оценочной компании «Ярэксперт» Григорьевой Любови Александровне.

Согласно представленному заключению рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 76:18:010017:64 составляет 14 605 000 руб., рыночная стоимость неотделимых улучшений 12 399 000 руб.

Отказ в удовлетворении исковых требований послужил основанием для принесения апелляционной жалобы.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей истца, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В силу положений статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации) особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи

14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

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 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 названного Федерального закона;

сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Суд первой инстанции установил, что истец обратился с заявлением о реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а, а именно туристического комплекса «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., используемого в соответствии с договором аренды №550 нежилого помещения от 25.08.2010 с кадастровым номером 76:18:010017:64. При этом договор аренды №550 от 25.08.2010 заключен в отношении объекта недвижимости, площадью 139,9 кв.м.

Принимая во внимание, что уведомлением от 24.01.2017 арендодатель заявил об отказе от договора аренды от 25.08.2010 № 550 с 01.05.2017, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что с 01.05.2017 арендные отношения между сторонами прекращены. Учитывая, что на момент обращения с заявлением о реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества - 29.03.2018 истец не являлся ни арендатором нежилых помещений, площадью 139,9 кв.м., ни арендатором нежилых помещений, площадью 368,4 кв.м., расположенных по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский,

ул. Кузнечная, д.43а, суд первой инстанции посчитал, что отсутствует совокупность условий, предусмотренная статьей 3 Закона № 159-ФЗ, необходимая для реализации истцом права преимущественного выкупа недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а, а именно туристического комплекса «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., кадастровый номер 76:18:010017:64, в связи с чем пришел к выводу о том, что отказ УМС в реализации преимущественного права выкупа является законным, оснований для обязания УМС заключить договор купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, д.43а, а именно туристического комплекса «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м., кадастровый номер 76:18:010017:64, не имеется.

Однако суд апелляционной инстанции полагает, что судом первой инстанции не учтено следующее.

Как указывалось выше, истец неоднократно обращался к ответчику с заявлениями о реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества в удовлетворении которых было отказано.

Принимая во внимание обстоятельства дела и представленные доказательства, суд апелляционной инстанции не может признать мотивы отказа в реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества обоснованными, при этом, исходит из того, что в период действия договора Администрацией города Переславля-Залесского истцу были выданы разрешения на строительство от 06.07.2012 № RU 76302000/90 и от 06.11.2012 № RU 76302000-168 на реконструкцию административного здания под туристический комплекс «Берендеево подворье».

Истец провел реконструкцию административного здания, находящегося в аренде, в результате чего площадь здания увеличилась до 368,4 кв.м., в связи с чем Администрацией города Переславля-Залесского истцу было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.07.2015 № RU6302000-20.

Таким образом, отказ в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по мотивам отсутствия документов, подтверждающих реконструкцию административного здания, выраженный в письмах от 24.03.2015 № 20 и от 28.08.2015 № 65 является необоснованным.

В силу пункта 5 статьи 1 Закона № 159-ФЗ действие настоящего Федерального закона не распространяется на государственное или муниципальное недвижимое имущество, если на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление) опубликовано объявление о продаже такого имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

В письме от 10.04.2018 № 81 УМС отказало в реализации преимущественного права выкупа нежилого имущества, со ссылкой на то, что администрацией г. Переславля-Залесского принято решение о реализации спорного объекта недвижимости на торгах.

Между тем, в нарушение указанных положений закона доказательства принятия соответствующего решения, а также его опубликования в

установленном порядке к ответу не приложены и в материалы дела также не представлены.

При таких обстоятельствах отказ в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, выраженный в письме УМС от 10.04.2018 № 81 не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, что в соответствии с частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для признания его незаконным и удовлетворением заявленных требований в соответствующей части.

Согласно пункту 1.2 договора аренды № 550 срок аренды определен с 25.08.2010 по 24.08.2015 (5 лет). По окончании срока арендатор продолжил пользоваться имуществом.

Поскольку истец продолжал пользоваться помещениями по истечении срока действия договора аренды, в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В силу правовой позиции выраженной в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017) по смыслу статьи 3 Закона № 159-ФЗ и в соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации суд вправе признать наличие у арендатора права на приобретение в случае, когда договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствования реализации арендатором права на приобретение имущества в собственность.

24.01.2018 арендодатель сообщил об отказе от договора аренды от 25.10.2010 № 550 с 01.05.2017 направив в адрес истца соответствующее уведомление, которое было получено арендатором 26.01.2017.

В уведомлении указано на необходимость освобождения арендуемого имущества в срок до 30.04.2017, а также на возможность обращения в суд с иском о принудительном освобождении арендованного имущества и выселения арендатора.

В соответствии с пунктом 5 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путем принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

Материалами дела подтверждается и сторонами не оспаривается, что после получения уведомления истец продолжал пользоваться арендуемым

имуществом при отсутствии возражений со стороны УМС.

Кроме того, как следует из представленных истцом сведений, в период с 07.02.2017 по сентябрь 2019 года ООО «Мастерская подарков» производило оплату арендной платы в согласованном размере.

При таких обстоятельствах договор аренды недвижимого имущества от 25.10.2010 № 550 не может считаться расторгнутым, а действия ответчика свидетельствуют о воспрепятствовании истцу в реализации права на приобретение имущества в собственность.

Учитывая, что на момент обращения истца к ответчику с заявлением о реализации преимущественного права выкупа объекта недвижимости с кадастровым номером 76:18:010117:64, арендуемое имущество находилось во временном владении и (или) временном пользовании истца непрерывно в течение двух и более лет, отсутствовала задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням), суд апелляционной инстанции полагает, что арендатор обладал преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем суд приходит к выводу о том, что решение Управления от 10.04.2018 № 81 об отказе в реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, расположенного по адресу: 152020, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, 43А, а именно Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010, с кадастровым номером 76:18:010117:64, является незаконным и подлежащим отмене.

Согласно экспертному заключению ООО Оценочной компании «Ярэксперт» рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 76:18:010017:64 составляет 14 605 000 руб., рыночная стоимость неотделимых улучшений 12 399 000 руб.

Указанное заключение сторонами не оспорено.

При этом суд апелляционной инстанции соглашается с доводами апелляционной жалобы о том, что, поскольку неотделимые улучшения были произведены за счет ООО «Мастерская подарков» и с согласия арендодателя, при определении выкупной стоимости спорного объекта недвижимости, заявитель имеет право на зачет в выкупную цену стоимости неотделимых улучшений в размере определенном судебной экспертизой, а именно -12 399 000 рублей.

Выкупная цена недвижимого имущества расположенного по адресу: 152020, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, 43А, а именно Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010, с кадастровым номером 76:18:010117:64, являющегося предметом договора купли-продажи определяется судом апелляционной инстанции в размере 2 206 000 рублей ($14\,605\,000 - 12\,399\,000 = 2\,206\,000$).

Таким образом, исковые требования Общества подлежали удовлетворению.

При совокупности вышеизложенного суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что апелляционная жалоба является обоснованной,

решение суда первой инстанции подлежит отмене с вынесением по делу нового судебного акта.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы арбитражный суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новый судебный акт (пункт 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

С учетом изложенного, с ответчика в пользу истца следует взыскать 6000 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины по иску и 3000 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе, 78 000 рублей в возмещение расходов на проведение судебной экспертизы.

Суд апелляционной инстанции также полагает подлежащим удовлетворению в полном объеме заявление истца о взыскании с ответчика 53690 рублей в возмещение расходов на оплату услуг представителя. Неразумности и необоснованности при определении размера судебных расходов на оплату услуг представителя, подлежащих отнесению на ответчика, судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 258, 268 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Второй арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков» (ИНН 7622009876, ОГРН 1027601054898) удовлетворить.

Решение Арбитражного суда Ярославской области от 29.05.2019 по делу № А82-8890/2018 отменить, принять по делу новый судебный акт. Резолютивную часть решения изложить в следующей редакции.

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков» удовлетворить.

Признать решение Управления муниципальной собственности администрации г. Переславля-Залесского (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290) от 10.04.2018 № 81 об отказе в реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества, расположенного по адресу: 152020, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, 43А, а именно Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010, с кадастровым номером 76:18:01017:64, незаконным и подлежащим отмене.

Обязать Управление муниципальной собственности администрации г. Переславля-Залесского (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290) заключить с

обществом с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков» (ИНН 7622009876, ОГРН 1027601054898) договор купли-продажи недвижимого имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа, расположенного по адресу: 152020, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, 43А, а именно Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010, с кадастровым номером 76:18:01017:64, с зачетом в выкупную цену стоимости неотделимых улучшений в размере 12 399 000 (двенадцать миллионов триста девяноста девять тысяч) рублей;

Определить выкупную цену недвижимого имущества расположенного по адресу: 152020, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнечная, 43А, а именно Туристический комплекс «Берендеево подворье», назначение нежилое, площадью 368,4 кв.м используемого в соответствии с договором аренды № 550 нежилого помещения от 25.08.2010, с кадастровым номером 76:18:01017:64, являющегося предметом договора купли-продажи в размере 2 206 000 (два миллиона двести шесть тысяч) рублей;

Взыскать с Управления муниципальной собственности администрации города Переславля-Залесского (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Мастерская подарков» (ИНН 7622009876, ОГРН 1027601054898) 78 000 (семьдесят восемь тысяч) рублей в возмещение расходов на проведение судебной экспертизы, 9 000 (девять тысяч) рублей в возмещение расходов на уплату государственной пошлины по иску и по апелляционной жалобе, 53 690 (пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто) руб. в возмещение расходов на оплату услуг представителя.

Арбитражному суду Ярославской области выдать исполнительный лист.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Ярославской области.

Постановление может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при условии, что оно обжаловалось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа.

Председательствующий

Л.Н. Горев

Судьи

Е.Г. Малых

В.А. Устюжанинов