

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва  
22.12.2015 г.

Дело № А40-178116/14-(шифр судьи 133-1077)

Резолютивная часть решения объявлена 11.12.2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено 22.12.2015 г.

Арбитражный суд в составе:

Судьи Михайловой Е.В.

единолично

протокол ведет – помощник Пауковой Е.А.,

рассматривает в судебном заседании исковое заявление

ООО «Вега»

к Департаменту городского имущества города Москвы **об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11; общая площадь 85,8 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:**

**«3.1. Цена объекта составляет 11 294 000 (Одиннадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи) рублей.**

**НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»**

**«3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 313 722 (триста тринадцать тысяч семьсот двадцать два) рубля 22 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга,**

В судебном заседании приняли участие:

от истца – Сидельников Д.А., дов-ть бн от 13.10.14г.

от ответчика – Величко А.С., дов-ть №33-Д-144/15 от 15.04.15.

эксперт Филипас А.П.

**УСТАНОВИЛ:**

По настоящему делу ООО «Вега» (далее Общество, истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы, с требованием (в окончательной редакции) **об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11; общая площадь 85,8 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:**

**«3.1. Цена объекта составляет 11 294 000 (Одиннадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи) рублей.**

**НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»**

**«3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 313 722 (триста тринадцать тысяч семьсот двадцать два) рубля 22 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга,**

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что он является субъектом малого предпринимательства, отвечает требованиям, названным в ст.3 ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, для предоставления преимущественного права выкупа арендуемого помещения, чем обусловлены действия ответчика, связанные с направлением истцу, оферты – подписанного договора купли-продажи спорного объекта недвижимости.

Ответчик против иска возражал, выражая несогласие с ценой спорного нежилого помещения указанной истцом в просительной части искового заявления, в обоснование своей позиции сослался на отчет об определении рыночной стоимости спорного объекта № 738Г/130 выполненного ООО «АБН-Консалт» и положительное экспертное заключение № 235/С-14 выполненным НП СРО «СВОД», согласно которым цена спорного объекта составляет 15 369 000 рублей (без учета НДС).

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц участвующих в деле, суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст. 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.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». При этом, согласно п. 5 ст. 3 названного Закона, особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 г. «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», вступившим в силу 05.08.2008 г.

Как следует из материалов дела, ООО «Вега» с 07.12.2006г. арендует нежилые помещения расположенное по адресу: **г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11; общая площадь 85,8 кв.м, находящееся в государственной собственности города Москвы.**

Реализуя право преимущественного приобретения спорного объекта истец 20.11.2013 г., являясь субъектом малого предпринимательства, письмом обратился к ответчику.

В соответствии с ч.3,4 ст.9 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным **законом** "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4) В случае, если заявитель не соответствует установленным [статьей 3](#) настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Департаментом городского имущества города Москвы заявителю была направлена оферта – проект Договора купли-продажи нежилого помещения.

Согласно пункту 3.1. проекта договора цена объекта составляет 12 711 568 (двенадцать миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот шестьдесят восемь) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 30.07.2013г. № 11-К/2013/284 выполненного ООО «Пенни Лейн Коммерц» и положительным экспертным заключением от 01.10.2013г. № 576-st выполненным НП СРО «СВОД».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

Пункт 4.3 Проекта договора содержит условие о ежемесячной оплате в виде ежемесячных платежей не менее 353 099 (триста пятьдесят три тысячи девяносто девять) руб. 12 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

В ответ, ответчик направил на подпись истцу новые проекты договора, с обновлёнными пунктами о стоимости выкупаемого объекта недвижимости.

Согласно пункту 3.1. проекта договора цена объекта составляет 15 369 000 (пятнадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 28.05.2014г. № 738Г/130 выполненного ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением от 30.05.2014г. № 235/С-14 выполненным НП СРО «СВОД».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

Пункт 4.3 Проекта договора содержит условие о ежемесячной оплате в виде ежемесячных платежей не менее 426 916 (четыреста двадцать шесть тысяч девятьсот шестнадцать) руб. 67 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

Общество в ответ на предложение Департамента, 02.09.14г. направило договор с подписанным протоколом разногласий, указав выкупную цену объекта – 8 580 110 руб., в соответствии с отчётом №Н-935/14 от 28.08.14г. от 28.08.2014г. выполненным ООО «Инвестиционная оценка».

Протокол разногласий истца от 02.09.14г. в установленный законом срок ответчиком не рассмотрен.

В соответствии с п.2 ст. 445 ГК РФ, в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

Поскольку Департаментом в течение тридцати дней с момента получения им договора с протоколом разногласий направленного истцом было оставлено без ответа ,

общество, на основании ст. 445, 446 ГК РФ, обратился с иском содержащем рассматриваемое требование.

Предметом рассматриваемого иска является урегулирование разногласий между сторонами, возникших на стадии заключения договора купли-продажи нежилого помещения, при этом, решение о его заключении принято на основании соответствующего распоряжения уполномоченного на распоряжение государственным имуществом города органа исполнительной власти, не отмененного и не признанного недействительным в установленном законом порядке.

В материалы дела представлен отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения №Н-935/14 от 28.08.14г., по состоянию на дату 27.08.2014 г., выполненного ООО «Инвестиционная оценка», по заказу истца, согласно которому величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 8 580 110 руб. без учета НДС.

В силу ст. 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

При этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. (ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 18 октября 2012 г. N 7240/12)

Дата обращения ООО «Вега» с заявлением - 20.11.13г.

Таким образом, в рамках рассмотрения настоящего дела рыночная стоимость спорного имущества подлежит определению не на дату поступления в

уполномоченный орган заявления Общества о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, то есть на 20.11.13г.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в [пункте 2](#) Информационного письма от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству участвующих в деле лиц или с их согласия может быть назначена экспертиза, в том числе, в виде иной независимой оценки и в соответствии с положениями [статей 82 - 87](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [частью 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. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия по определению рыночной стоимости выкупаемого имущества, по ходатайству истца и при наличии документов подтверждающих перечисление указанным лицом на депозит Арбитражного суда города Москвы денежных средств для целей проведения судебной экспертизы, суд, Определением от **03.02.2015 года** г. назначил судебно-оценочную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ФБУ РФ центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ.

30.04.2015 в суд, через канцелярию, поступило экспертное заключение №554/19-3 от 17.04.15г.

Согласно заключению эксперта Центра независимой экспертизы собственности, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения, рыночная стоимость спорного нежилого помещения, по состоянию на 20.11.13г. составила 15 239 691 руб. (без учета НДС).

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ). (п.12 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. N 23).

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялся только доходный подход оценки спорного объекта.

Истец с выводами изложенными в экспертном заключении не согласил, пояснил, что в представленном экспертном заключении от 17.04.15г. №544/19-3 выполненного ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Минюсте России экспертом не сделана поправка техническое состояние на необходимость проведения косметического ремонта, экспертом осуществлён некорректный подбор объектов-аналогов: не учтён важный ценообразующий параметр, такой как проходимость и удалённость от метро, выводы эксперта относительно расположения объектов аналогов и сопоставление их с объектом исследования неверны, не учтена этажность аналогов, а также отсутствие у объекта исследования парковки.

Согласно протоколу судебного заседания от 15.07.15г., вызванным в судебное заседание экспертом Воронцовым М.Э., было пояснено, что если в характеристиках аналогов не указывается, что объект требует косметический ремонт, то экспертом указывается, что объект в рабочем состоянии, что сопоставимо с объектом оценки, поэтому корректировка не применяется.

Далее, указание в объекте аналоге 3 на «рядом наз. парковка» не означает что объект имеет собственную парковку, возможность парковки объектов аналогов одинаковая по этому корректировка не вводилась.

Относительно удалённости от метро, эксперт пояснил, что если корректировка в отношении объектов аналогов применялась, то на цену объекта влияет местоположение объекта, если не применялась, то не влияет.

По вопросу истца по местоположению объектов, экспертом указано, что когда удалённость от метро, центральные магистрали и т.д., расположение внутри МКАДа или за пределами МКАДа не влияет на проходимость объекта, то корректировка не применяется. Отличий по проходимости между объектом аналогом 2 и объектом оценки нет. Проверка на удалённость и проходимость объектов осуществлялась на основании гугл/яндекс-карах, обязательное внесение в экспертное заключение скриншотов нормативными актами не предписано.

На вопрос истца: каким образом подбирались объекты аналоги, если в данном случае объект оценки – магазин с метражом менее 90 кв.м., сравнивается с объектом с дальней планировкой и большей площадью, эксперт пояснил, что в случае, если нет возможности взять объект аналог ближе объекту оценки, то берутся объекты большей площади и с применением корректировки приводим аналог к объекту оценки.

В соответствии с ч. 2 ст. 87 Арбитражного Процессуального кодекса Российской Федерации «В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов».

Рассмотрев материалы дела, оценив экспертное заключение, а также два отчета о стоимости имущества, принимая во внимание пояснения эксперта, которые отражены в протоколе судебного заседания от 15.07.15г., учитывая значительную разницу в характеристиках объектов-аналогов (площадь, местоположение, проходимость объектов аналогов) с объектом оценки, суд пришел к выводу, о наличии оснований для проведения повторной экспертизы.

При наличии документов подтверждающих перечисление истцом на депозит Арбитражного суда города Москвы денежных средств для целей проведения судебной экспертизы, с учетом представленных ответов из экспертных организаций, документов, представленных в подтверждение квалификации экспертов, сведений о сроках проведения экспертизы и стоимости экспертных услуг, а также мнений сторон, суд, Определением от 15.09.2015 г. назначил повторную судебно-оценочную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту АНО «Независимое экспертно-оценочное бюро».

Рыночная стоимость спорного объекта недвижимости согласно заключению эксперта АНО «Независимое экспертно-оценочное бюро», поступившего в суд 02.11.2015, по состоянию на 20.03.2013 составила 11 294 000 рублей, без учета НДС.

В результате исследования первоисточников сведений о качественных и количественных характеристиках нежилого помещения площадью 85, 8 кв.м, рыночная стоимость которого интересует суд, назначивший экспертизу, экспертом установлено следующее, что по состоянию на 20.03.2013 г. нежилое помещение, находящиеся по адресу: **г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11);** расположены в жилом доме, 1974 года постройки, сегмент рынка, к которому относится объект – помещение свободного типа, расположенного в ЮВАО г. Москвы, 530 м (6 мин. Пешком) от метро, расположенное на 1-й линии домов, является встроенным помещением, на 1-м этаже жилого дома, с отдельным входом, состояние – рабочее, с текущим использованием - торговый объект, с наличием витрин, со стандартной отделкой, стихийной парковкой на прилегающей территории, в хорошей транспортной доступности и развитой инфраструктурой. Здание оборудовано следующими элементами благоустройства: электричество, отопление, водоснабжение, канализация.

На следующем этапе исследования экспертами проведен сопоставительный анализ качественных и количественных характеристик объекта экспертизы и именных требований, предъявляемых к торговым объектам недвижимости, для того, установить соответствие или несоответствие характеристик объекта экспертизы, основным требованиям, предъявляемым к объектам торговой недвижимости, зафиксированным в общепринятой классификации помещений, в результате которого установлено, что Объект экспертизы подлежит отнесению к классу «С» используемого в классификации, то есть самому среднему классу помещений. Объект представляет собой помещение свободного назначения и может использоваться в качестве торгового помещения.

Выявлено наиболее эффективное использование помещений с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

При определении рыночной стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода, экспертом реализован метод валового рентного мультипликатора и метод расчета весовых коэффициентов на основе нормированных расстояний в пространстве ценообразующих факторов, при этом экспертами осуществлялись: изучение (анализ) рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.); сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.), внесены соответствующие корректировки.

При применении доходного подхода оценки, экспертом реализован метод прямой капитализации, осуществлялось определение величины потенциального валового дохода.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки соответствует средней величины стоимости определенной при применении сравнительного и доходного подходов.

Ссылаясь на нарушение экспертом требования объективности, всесторонности и полноты исследования, ответчик в рамках судебного разбирательства дела заявил ходатайство о вызове в судебное заседание эксперта, мотивировав ходатайство тем, что экспертом ошибочно для расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов выбран аналог- офисное помещение (аналог №1), ошибочно не применяется повышающая корректировка к объекту аналогу №3 на

наличие витринных окон, эксперт ошибочно не применяет повышающую корректировку к объекту аналогу №3 на линию застройки, так как данный объект располагается в глубине района и не просматривается с дороги, также в объявлении аналога №1 отсутствует информация о расположении входной группы (с улицы/со двора), что является существенным сообразующим параметром для торговых помещений, объект оценки имеет отдельный вход с улицы, у объекта аналога №1 (стр. 58) отсутствует точный адрес, что не позволяет сделать вывод о том, что объект аналог идентичен по расположению к объекту оценки.

Для дачи пояснений, в судебное заседание по ходатайству ответчика был вызван эксперт. Эксперту заданы вопросы относительно представленного заключения судом и представителями лиц участвующих в деле, получены ответы, подтверждающие что, при производстве судебной экспертизы свой вывод о величине рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт сформировал на основании проведенного полного, всестороннего, научно обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной статьей 55 АПК РФ и статьей 16 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

В частности, эксперт пояснил (письменные пояснения приобщены к материалам дела в порядке ст.81 АПК РФ), что:

«1. В аналоге №1 нет указания на то, что помещение является офисным. Помещение (объект-аналог №1) находится на 1 этаже жилого дома и продаётся под торговые цели и/или для оказания услуг.

Экспертной оценке подлежит установление рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д. 20 (этаж 1, пом.П, общая площадь 85,8 кв.м) по состоянию на 20.11.2013 года. Помещение относится к категории встроенных нежилых помещений, расположено в жилом доме и принадлежит к сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

Согласно выводам, приведенным на стр. 9 заключения, оцениваемое помещение классифицируется как помещение свободного назначения. Наиболее эффективным использованием исследуемого объекта является его использование в качестве торгового помещения. Встроенные помещения, расположенные на 1-

х, цокольных этажах и в подвалах жилых домов, пристроенные к жилым домам относятся к помещениям свободного назначения (ПСН)

ПСН возможно использовать как:

- офисные помещения,
- помещения для сферы досуга и общественного питания,
- торговые площади (использование для реализации не только товаров, но и услуг),
- склады и хранилища,
- производственные мастерские или миницеха.
- разбить на несколько зон для организации различных видов деятельности (например, магазин-пекарня или склад-магазин).

К торговой недвижимости относятся:

- торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры,
- мегамоллы,
- гипермоллы;
- торговые комплексы, торговые центры, г

- гипермаркеты;
- супермаркеты и универсамы;
- салбны,
- мебельные центры,
- техноцентры и т.п.;
- универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;
- павильоны и киоски, "магазины-стекляшки";

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками. Все подобранные объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода, в том числе и объект-аналог №1, являются встроенными помещениями, расположены в жилых домах и так же принадлежат к сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы. Кроме того, в результате переговоров с продавцами подобранных объектов-аналогов, было выявлено, что данное помещение относится к категории помещений свободного назначения и имеет характеристики, позволяющие его использование в качестве торгового помещения, в том числе с учетом его текущей отделки.

С учетом вышеизложенного, а так же исходя из местоположения и объемно-планировочных и технических характеристик объекта-аналога №1 (нежилые помещения, расположенные на первой линии улицы, 1 этаж жилого дома, хорошая транспортная доступность, высокий пешеходный и автомобильный трафик, кабинетно-зальная планировка, наличие вспомогательных помещений, все необходимые коммуникации и пр.), проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования помещений, а так же учитывая его ближайшее окружение и характерные особенности, Эксперт пришел к выводу, о сопоставимости выбранного помещения и исследуемого объекта и о возможности его использования в качестве объекта-аналога для оцениваемого помещения.

2. В рамках экспертного заключения для определения корректировки на наличие витринных окон эксперт использовал метод парных продаж, провел мониторинг рынка жилых встроенных помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, имеющих отдельный вход и стандартную отделку в рабочем состоянии.

При этом анализировался фактор наличия/отсутствия витринного остекления у данных объектов.

Величина корректировки по данному фактору рассчитана методом парных продаж. В рамках метода парных продаж анализируются объекты, сходные по основным ценообразующим параметрам, за исключением одного, по которому производится поправка.

При этом, ввиду отсутствия на рынке жилых помещений абсолютно идентичных объектов, при наличии отличий в основных ценообразующих параметрах, к ставке аренды были применены обоснованные корректировки, величина которых не превышала 9% по модулю.

В рамках настоящего заключения было использовано среднее значение рассчитанных корректировок в размере 10,29% (округленно - 10%). Таким образом, величина корректировки на отсутствие витрин для объектов-аналогов №1,2 обоснована и корректна.

3. На скриншоте объекта, представленного в замечаниях представителя ДГИ г. Москва, отображен жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 1, в то время как в объявлении объекта-аналога №3 не указан точный адрес расположения, а указана лишь улица без номера дома. При введении корректировок, эксперт вынужден ориентироваться на сведения, указанные в объявлении. Экспертное заключение составлено в допущении об отсутствии обязанности третьих лиц, в том числе продавцов подобранных объектов-аналогов, предоставлять информацию о точных адресах объектов. Отсутствие точного адреса не влияет на рассчитанную рыночную стоимость исследуемого объекта, так как в объявлениях указаны сведения о расположении относительно улицы и удаленности от метро.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера, том 1, стр. 110-111, стоимость объектов, расположенных внутри квартала на 21% ниже, чем стоимость объектов, расположенных на первой линии улицы. Применение корректировки на линию расположения следует из информации о местоположении, указанной в объявлениях подобранных объектов-аналогов.

Объект экспертизы является помещением свободного назначения, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д. 20. Относительно данной улицы, объект исследования расположен на 1-ой линии домов. Местоположение объекта экспертизы характеризуется хорошей транспортной доступностью и высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Как указано в объявлении, объект – аналог №3 расположен по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля в жилом доме на 1-ой линии домов, согласно данным продавца, объект расположен на первой линии домов, местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью и высоким пешеходным и автомобильным трафиком, эксперт обоснованно не применяет повышающую корректировку на линию застройки.

4. В рамках экспертного заключения при определении рыночной стоимости исследуемого помещения анализируются предложения по продаже/аренде объектов, актуальных на прошлую дату - дату определения стоимости - 20.11.2013 г. В связи с этим, в процессе составления настоящего экспертного заключения эксперт анализировал доступные ему источники информации, чтобы дополнить недостающие сведения при использовании объектов-аналогов, как то информацию из открытых источников Интернет, а так же, если это возможно, из консультаций с продавцами подобранных объектов-аналогов.

Согласно консультациям с продавцом выбранного объекта-аналога №1 (тел. 8-917-546-77-94, Игорь Геннадьевич) объект-аналог имеет вход с улицы. Таким образом, корректировка расположение входа не вводилась.

5. В процессе составления экспертного заключения в рамках подбора объектов-аналогов при отсутствии указания в тексте объявлений на основные ценообразующие параметры, как то местоположение объекта, недостающая информация дополнялась из консультаций с продавцами подобранных объектов-аналогов. При этом, экспертное заключение составлено в допущении об отсутствии обязанности третьих лиц, в том числе продавцов подобранных объектов-аналогов, предоставлять информацию о точных адресах объектов. Отсутствие точного адреса не влияет на рассчитанную

рыночную стоимость исследуемого объекта, при наличии сведений о расположении объекта относительно улицы и удаленности от метро.

Согласно консультациям с продавцом подобранного объекта-аналога №1, а так же сведениям, представленным в объявлении: объект-аналог имеет вход с улицы, расположен на первой линии домов, расстояние от метро Печатники составляет 900 м. Таким образом, при наличии основных ценообразующих данных, эксперт считает обоснованным использование данного объекта в качестве объекта-аналога для исследуемого помещения.»

При производстве экспертизы, экспертами в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта, приложены к заключению и служат его составной частью, в том числе: сведения о стоимостных, качественных и количественных характеристиках использованных в расчетах объектов- аналогов с указанием первоисточника информации, что соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

С учетом особенностей характера заявленных требований, изложенные выше доводы ответчика не опровергают вывод эксперта и иных имеющихся в материалах дела доказательств относительно рыночной стоимости спорной недвижимости.

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Таким образом, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

При решении поставленной судом стоимостной задачи эксперт демонстрирует компетентность в разъяснении вопросов, требующих специальных знаний. Экспертом выполнены требования статей 55, 86 АПК РФ и статей 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 25, 41 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ, регулирующих организацию и производство судебной экспертизы в Российской Федерации, то есть регулирующих судебно-экспертную деятельность. Применялись выработанные процессуальной наукой и общей теорией судебной экспертизы, апробированные судебно-экспертной практикой, рекомендации по производству судебных экспертиз. Выполнены требования статьи 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, а также требования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, и Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255, устанавливающих правовые и теоретические основы оценочной деятельности, то есть материнской науки, на которой базируются специальные знания эксперта при

производстве судебной экспертизы по делу с целью определения рыночной стоимости нежилых помещений, интересующих суд. Вывод в заключении эксперта сформулирован экспертом на основании надлежащих объектов исследований, необходимых для дачи заключения, и предоставленных эксперту судом..

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ). (п.12 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. N 23).

Как установлены судом, заявлением, соответствующим требованиям Закона N 159-ФЗ, с приложением необходимых документов истец обратился к ответчику 25.07.2014 г., следовательно, с указанной даты у государственного органа, осуществляющего полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственности города Москвы, в силу ч. 3 ст. 9 Закона возникла обязанность обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества, в связи с чем, определение рыночной стоимости спорного объекта следует осуществлять по состоянию на указанную дату.

Объектом исследования при производстве оценочной экспертизы являются нежилые помещения, расположенных по адресу: : г. Москва, ул. Реутовская, дом 10 Г, общей площадью 1279,8 кв.м (подвал, помещение 1 - комнаты 1, 2, 2а, 3-11, 11а, 12-15, 15а, 15б, 16-26; этаж 1, помещение 1, 1а, 1б, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 2д, 2е, 2ж, 2з, 2и, 2к, 3-11).

В процессе проведения судебной экспертизы экспертом была подробно изучена и проанализирована документация, перечисленная выше. Экспертом, также был проведен осмотр нежилых помещений являющихся объектом оценки.

Для целей подготовки заключения по поставленному судом вопросу, экспертом применялись сравнительный и доходные подходы оценки спорного объекта.

При определении рыночной стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода, экспертом осуществлялись: изучение (анализ) рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.; сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.); сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.); применялись соответствующие корректировки.

При применении доходного подхода оценки, с использованием метода капитализации, также был проведен анализ рынка аренды площадей коммерческой недвижимости, по результатам которого отобраны объекты аналоги, определена

расчетная величина арендной ставки, кроме того экспертом проводилась корректировка стоимости объектов по факторам приведенным в исследовательской части заключения.

Размер итогового заключения о стоимости объекта оценки соответствует средней величины стоимости определенной при применении сравнительного и доходного подходов.

Экспертом приведено обоснование неиспользования затратного подхода при исследовании и даче заключения.

Резюмируя изложенное, суд приходит к выводу, что при производстве судебной экспертизы свой вывод о величине рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт сформировал на основании проведенного полного, всестороннего, научно обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной статьей 55 АПК РФ и статьей 16 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Таким образом, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

При решении поставленной судом стоимостной задачи эксперт демонстрирует компетентность в разъяснении вопросов, требующих специальных знаний. Экспертом выполнены требования статей 55, 86 АПК РФ и статей 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 25, 41 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ, регулирующих организацию и производство судебной экспертизы в Российской Федерации, то есть регулирующих судебно-экспертную деятельность. Применялись выработанные процессуальной наукой и общей теорией судебной экспертизы, апробированные судебно-экспертной практикой, рекомендации по производству судебных экспертиз. Выполнены требования статьи 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, а также требования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, и Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255, устанавливающих правовые и теоретические основы оценочной деятельности, то есть материнской науки, на которой базируются специальные знания эксперта при производстве судебной экспертизы по делу с целью определения рыночной стоимости нежилых помещений, интересующих суд. Вывод в заключении эксперта сформулирован экспертом на основании надлежащих объектов исследований, необходимых для дачи заключения, и предоставленных эксперту судом.

Экспертом проведен сбор и анализ информации, необходимой для оценки рыночной стоимости интересующего суд объекта недвижимости, с учетом требований пункта 18 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.

Эксперт проанализировал применимость каждого из трех подходов к оценке (доходного, сравнительного и затратного) и пришел к обоснованному выводу о возможности применения сравнительного и доходного подходов. При этом эксперт обосновал отказ от применения затратного подхода.

Указанные действия эксперта соответствуют требованиям пункта 20 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки эксперт в полной мере выполнил требования пункта 24 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.

В частности для получения итоговой стоимости объекта оценки экспертом осуществлено согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании сравнительного и доходного подходов. При этом экспертом учтен вид стоимости, интересующий суд, а также представлены обоснованные суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных сравнительного и доходного подходов.

При определении стоимости интересующего суд объекта недвижимости экспертом определена расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с интересующим суд видом стоимости, то есть рыночной стоимости, что в полной мере соответствует требованиям пункта 5 Федерального стандарта оценки №1 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256. Следует отметить, что итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации, то есть в рублях, что соответствует требованиям пункта 27 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта, приложены к заключению и служат его составной частью, в том числе: сведения о стоимостных, качественных и количественных характеристиках использованных в расчетах объектов- аналогов с указанием первоисточника информации, что соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

В заключении эксперта экспертом соблюдены базовые принципы судебноэкспертной деятельности, то есть принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

Ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта а также отсутствия противоречий в выводах эксперта суд признает указанное заключение эксперта надлежащим доказательством для целей определений выкупной стоимости арендуемого объекта.

Стороне спора, процессуальными нормами предоставлено право, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств, а также в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта ходатайствовать о проведении дополнительной экспертизы или повторной экспертизы.

Назначение повторной экспертизы регулируется положениями **части 2 статьи 87** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Соответственно, исходя из приведенных положений, основаниями к назначению повторной экспертизы является возникновение сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия в таком заключении противоречий.

В рамках рассмотрения настоящего спора, департаментом городского имущества г. Москвы заявлено ходатайство о проведении повторной экспертизы.

По смыслу [части 2 статьи 87](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и [статьи 20](#) Федерального закона от 31.05.2001 N 73 "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" повторная экспертиза назначается, если: выводы эксперта противоречат фактическим обстоятельствам дела, сделаны без учета фактических обстоятельств дела; во время судебного разбирательства установлены новые данные, которые могут повлиять на выводы эксперта; необоснованно отклонены ходатайства участников процесса, сделанные в связи с экспертизой; выводы и результаты исследований вызывают обоснованные сомнения в их достоверности; при назначении и производстве экспертизы были допущены существенные нарушения процессуального закона.

Исходя из буквального толкования указанной [нормы](#) права следует, что проверка достоверности заключения эксперта складывается из нескольких аспектов: компетентен ли эксперт в решении вопросов, поставленных перед экспертным исследованием, не подлежит ли эксперт отводу по основаниям, указанным в Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской Федерации, соблюдена ли процедура назначения и проведения экспертизы, соответствует ли заключение эксперта требованиям, предъявляемым законом.

Из материалов дела усматривается, что документы, подтверждающие квалификацию эксперта, в материалах дела имеются, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо неверного заключения, при проведении экспертизы каких-либо возражений по ее проведению не поступало, экспертом даны квалифицированные пояснения по вопросам, поставленным на разрешение.

Оснований для проведения повторной экспертизы судом не установлено.

Учитывая приведенные выше выводы и положенные в основу данных выводов обстоятельства отраженные в заключении эксперта, суд приходит к выводу о том, что выкупная цена спорного нежилого помещения подлежит определению с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы, то есть в размере 11 294 000 рублей. (без учета НДС), в связи с чем, суд, признает правомерным требование истца, об урегулировании разногласий между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Вега» возникшие при заключении договора купли-продажи **недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11; общая площадь 85,8 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:**

**«3.1. Цена объекта составляет 11 294 000 (Одиннадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи) рублей.**

**НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»**

**«3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 313 722 (триста тринадцать тысяч семьсот двадцать два) рубля 22 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга,**

В силу главы 25.3 НК РФ отношения по уплате государственной пошлины возникают между ее плательщиком - лицом, обращающимся в суд, и государством. Исходя из положений подпункта 1 пункта 3 статьи 44 НК РФ отношения по поводу уплаты государственной пошлины после ее уплаты прекращаются.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) между сторонами судебного разбирательства возникают отношения по распределению судебных расходов, которые регулируются главой 9

АПК РФ.

Законодательством не предусмотрены возврат заявителю уплаченной государственной пошлины из бюджета в случае, если судебный акт принят в его пользу, а также освобождение государственных органов, органов местного самоуправления от возмещения судебных расходов.

В связи с этим, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 13 ГК РФ, ФЗ от 22.07.2008 г. № 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», руководствуясь ст.ст. 8, 9, 65, 71, 75, 102, 110, 131, 167-171, 176, АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Вега» возникшие при заключении договора купли-продажи **недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, д.20 (этаж 1, пом. II, комн. № 1-11; общая площадь 85,8 кв.м), путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:**

**«3.1. Цена объекта составляет 11 294 000 (Одиннадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи) рублей.**

**НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.»**

**«3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 313 722 (триста тринадцать тысяч семьсот двадцать два) рубля 22 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга,**

2.Взыскать с Департамента городского имущества г. Москвы в пользу [ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕГА"](#) (109559,ГОРОД МОСКВА,,,,УЛИЦА СОВХОЗНАЯ,20,,,, ИНН 7710569820, д/р 29.12.2004) 6 000 расходов по уплате гос.пошлины, 31 813 руб. 04 коп. за проведение экспертизы, 35 000 руб. за проведение экспертизы

Решение может быть обжаловано в месячный срок с момента его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**С У Д Ъ Я**

**Михайлова Е.В.**