

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
26 февраля 2015 г.

Дело № А40-3883/2015-28-25

Резолютивная часть объявлена 25 января 2016 г.
Полный текст решения изготовлен 26 февраля 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы

в составе: председательствующего судьи Яниной Е.Н.

судей: (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Жулиной Е.А.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "УСПЕХ" (ОГРН 1067746564357, ИНН7721554833)

к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН1037739510423, ИНН 7705031674)

об урегулировании разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи,

при участии в судебном заседании:

от истца – Цынжаловская С.В., доверенность от 26.11.2014;

от ответчика - Стогова А.А., доверенность от 07.12.2015 г. № 33-Д-710/15;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "УСПЕХ" обратилось в суд с исковыми требованиями к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи, а именно:

Принять пункт 1.3 в следующей редакции:

«1.3. Продавец гарантирует, что на момента заключения договора, объект в споре или под арестом не состоит не является предметом залога, не включен в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектами малого и среднего предпринимательства».

Принять пункт 2.2. в следующей редакции;

«2.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа. Продавец направляет в органы, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы для регистрации залога и права собственности покупателя на объект. В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявлений о государственной регистрации залога и права собственности на объект, Продавец обязан передать покупателю расписки в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на объект.

Принять пункт 3.1. в следующей редакции:

«3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке, выполненном АНО НКЦ судебной экспертизы «Гильдия», оставляет 19.780.000 (Девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей, без НДС.

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

Принять пункт 3.2. в следующей редакции:

«3.2. Оплата по договору производится в рассрочку в течение пяти лет».

Принять пункт 3.3. в следующей редакции:

«На остаточную сумму денежных средств, оплачиваемых в рассрочку в счет выкупа объекта, начисляются проценты, равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации».

Принять пункт 3.4. в следующей редакции:

«3.4 Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж по договору перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда представления Департаментом полного комплекта документов по договору. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до __ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.642 (двести шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок два) руб. 99 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.»

Принять пункт 3.6 абзац 4 в следующей редакции:

«3.6 абзац 4. Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по договору публикуются на информационных ресурсах продавца и доводится до сведения покупателя».

Принять пункт 3.6 абзац 5 в следующей редакции:

«3.6 абзац 5. Факт оплаты объекта подтверждается выпиской с расчетного счета покупателя о перечислении средств».

Принять пункт 4.5 в следующей редакции:

«4.5. В случае неисполнения покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 договора, на имущество, находящееся в залоге у продавца, может быть обращено взыскание в судебном порядке.»

Принять пункт 5.2 в следующей редакции:

«5.2 в случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на объект продавец обязан уплатить покупателю штраф в размере 5% от цены объекта».

Пункт 5.4. считать п. 5.1 в следующей редакции:

«5.1. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в п. 3.1. договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) продавец вправе в досудебном порядке урегулировать вопросы путем направления покупателю претензионного уведомления. При не поступлении от покупателя ответа на направленную в его адрес претензию по истечении 30 дней с момента получения претензии покупателем. Продавец имеет право на расторжение настоящего договора в судебном порядке».

Пункт 5.5. считать п. 5.3 в следующей редакции:

«5.3 При ненадлежащем исполнении обязательств по договору стороны несут ответственность с действующим законодательством Российской Федерации».

Принять пункт 6.1 в следующей редакции:

«6.1. Стороны будут стремиться к разрешению все возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по договору или в связи с ним в досудебном порядке».

Принять пункт 8.1. в следующей редакции:

«8.1. К договору прилагается Протокол разногласий, которые являются его неотъемлемой частью. Дополнительные соглашения заключаются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью договора».

Исключить из договора купли-продажи в варианте продавца пункты 2.1.2, 5.1., 5.3.

И взыскании с Департамента городского имущества г. Москвы в пользу ООО «Успех» убыток в размере 261.123 руб. 75 коп. (с учетом принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ последних уточнений истцом заявленных требований).

Определением от 27.04.2015г. судом назначена судебная экспертиза по делу, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью "ФАЛЬКОНЭ ЦЕНТР" (115280, г.Москва, ул. Мастеркова, дом 2, офис 317), экспертам Малахову А.В., Акмулина И.К. либо одному из вышеперечисленных перечисленных экспертов.

Через канцелярию суда 05.06.2015г. поступило экспертное заключение №ФО-009754 от 04.06.2015г.

Определением суда от 24.06.2015 г. в порядке ч. 3 ст. 86 АПК РФ по ходатайству ответчика в судебное заседание был вызван для допроса эксперт Общества с ограниченной ответственностью «Фальконэ Центр» (115280, г.Москва, ул.Мастеркова, д.2, оф.317, тел.) Малахова А.В. для дачи пояснений по экспертному заключению.

В судебном заседании от 13.08.2015 г. явившейся эксперт Малахов А.В., был допрошен судом в порядке п. 3 ст. 86 АПК РФ.

Определением суда от 13.08.2015 г. в порядке ст. 82, 87 АПК РФ, по делу назначена повторная судебная экспертиза по ходатайству ответчика, проведение которой поручено АНО Научно-консультационный центр судебной экспертизы "ГИЛЬДИЯ"(119071, г.Москва, ул. Орджоникидзе дом 12, оф.406, тел. 499-391-28-33), эксперту Ефименко Ольге Александровне.

05.11.2015 в суд поступило экспертное заключение №266/С/О-15 от 23.10.2015 г.

Протокольным определением суда от 07-14.12.2015 г. в порядке ч. 3 ст. 86 АПК РФ в судебное заседание для дачи пояснений по заключению вызван эксперт Ефименко О.А.

В судебном заседании 25.01.2016 г. указанный эксперт допрошен, в удовлетворении устно заявленного ходатайства Департамента городского имущества г. Москвы о назначении новой повторной экспертизы было отказано.

Исковые требования по делу заявлены на основании статей 12, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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», Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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» и мотивированы наличием у истца преимущественного права на приобретение арендуемых им помещений в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Ответчик, заявленные требования не признал по доводам письменного отзыва на иск.

Суд, заслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу, что иск подлежит частичному удовлетворению, по следующим основаниям:

В судебном заседании установлено, что истец на основании договора аренды № 8-235/02 от 04.09.2002 г. с 01.07.2002 г. арендует нежилое помещение общей площадью

220,6 кв.м., (189,6 кв.м. с 01.01.2009 г.), расположенное по адресу: Москва, ул. Киевская, д. 22, подвал, пом. XI, комн. 1-8.

Данные помещения принадлежат на праве собственности г. Москве, что подтверждается записью в ЕГРП от 26.12.2002 г. № 77-77/08-693/2002-331.

Выписка из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы подтверждает отнесение истца к категории субъектов малого предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и Законом города Москвы от 26.11.2008 г. № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве»

03.07.2014 г. истец в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ обратился в Департамент городского имущества города Москвы с соответствующим заявлением о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

13.09.2014 г. и повторно 13.11.2014 г. истец обратился в Департамент с заявлением о представлении договора купли-продажи.

22.11.2014 г. Департамент письмом от 19.11.2014 г. № 33-5-19524/24-(1)-0, предоставил обществу проект договора купли-продажи помещения, с указанием цены выкупа равной 29 885 000 руб. в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 01.09.2014 г. № 743Г/27, выполненным ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением от 12.09.2014 г. № 1690/С-14, подготовленным НП ООО «СВОД».

Посчитав, что цена, указанная в договоре купли-продажи, является явно завышенной, Общество, для определения реальной рыночной стоимости нежилого помещения заказало проведение оценки рыночной стоимости выкупа данного нежилого помещения у независимой оценочной компании ООО «Центр независимой оценки». В соответствии с отчетом которого (№171114-Н от 28.11.2014 г.), рыночная стоимость объекта составляет 18.105.085 руб. без НДС.

Основывая на положениях ст. 3, п.п. 1, 2, 4, 8, 9 ст. 4 ФЗ № 159, ст.ст. 445, 446 ГК РФ, согласно которого после получения арендатором проекта договора купли-продажи, закон предоставляет возможность защитить нарушенное право путем направления протокола разногласий к проект договора купли-продажи в части условий приобретения объекта недвижимости и разрешение спора в порядке преддоговорного спора с соблюдением процедуры, установленной законом, общество 08.12.2014 г. направило Департаменту подписанный обществом договор купли-продажи с протоколом разногласий по некоторым пунктам договора купли-продажи в том числе в части установления выкупной стоимости имущества, а также график платежей.

Далее, истцом было обнаружено выполнение первоначальной оценки (отчет № 171114-Н) исходя из первоначальной общей площади 220,6 кв.м., в то время как дополнительным соглашением от 01.01.2009 г. площадь нежилого помещения арендуемого истцом по адресу: Москва, ул. Киевская, 22, подвал, пом. XI, комн. 1-8, была изменена с 220,6 кв.м. на 189,6 кв.м., с учетом обнаруженного, истец скорректировал рыночную стоимость нежилого помещения исходя из площади 189,6 кв.м., которая составила 18.105.085 руб. без НДС, и 24.12.2014 г. направил в Департамент письмо с просьбой приобщить уточненные протокол разногласий и графи платежей к подписанному обществом и поданному ранее договору купли-продажи от 05.12.2014 г.

24.12.2014 г. письмом Департамента от 15.12.2014 г. № 33-5-19524/14-(0)-1 обществу было отказано в рассмотрении протокола разногласий.

Таким образом, договор купли-продажи спорного объекта до настоящего времени сторонами не заключен в связи с существенными разногласиями относительно цены выкупаемого недвижимого имущества.

Также истцом заявлены ко взысканию убытки в общей сумме 261.123 руб. 75 коп. в виде суммы арендных платежей за период с 15.08.2014 г. по 08.12.2014 г., который

общество было вынуждено вносить в результате нарушение ответчиком сроков рассмотрения заявления и предоставлении проекта договора купли-продажи нежилого помещения, которые предусмотрены административным регламентом предоставления государственных услуг.

Статьей 3 указанного Закона установлено преимущественное право и реализация такого права субъектами 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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что: 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества; 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням); 3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности; 4) 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.

Материалами дела подтверждается, что истец, как участник гражданских правоотношений и спорные нежилые помещения, как объекты гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ критериям, а именно: истец является субъектом малого предпринимательства в силу соответствия критериям, установленным положениями статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»; помещения непрерывно арендуются истцом с 09.06.1997 г.; доказательства наличия задолженности истца по арендной плате отсутствуют; площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы от 17.12.2008 г. № 66 «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Процедура заключения договора в обязательном порядке установлена статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения

такого извещения либо истечения срока для акцепта (пункт 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (пункт 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 № 1711114-Н от 28.11.2014 г. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 03.07.2014 г., выполненного ООО «Центр Независимой Оценки», по заказу истца, согласно которому величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 18.105.085 рублей без НДС, с учетом корректировки площади исследуемого объекта.

Возражая против обоснованности данной оценки, ответчик ссылается на отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения составленного ООО «АБН Консалт» от 01.09.2014 г. № 743/Ги положительным экспертным заключением НП СРО «СВОД» от 12.09.2014 г. № 1690/С-14, согласно которым рыночная стоимость объекта составляет 29.885.000 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.

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 суд, Определением от 27.04.2015 назначил судебно-оценочную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ООО «Фальконэ Центр», экспертам Малахову А.В. и Акмулиной И.К., либо одному из них.

05.06.2015г. поступило экспертное заключение №ФО-009754 от 04.06.2015г.

Согласно заключению эксперта ООО «Фальконэ Центр», предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного экспертного заключения, рыночная стоимость спорного нежилого помещения, по состоянию на 03.07.2014 составила 15.698.579 руб. 49 коп. (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).

Как установлены судом, заявлением, соответствующим требованиям Закона N 159-ФЗ, с приложением необходимых документов истец обратился к ответчику 03.07.2014, 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 является нежилое помещение общей площадью 189,6кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Киевская, д. 22 (подвал, пом. XI, комн. 1-8) для использования под оздоровительный центр, общепит. (дополнительное соглашение от 01.01.2009 г. к договору аренды недвижимого имущества № 08-235/02 от 04.09.2002 г.).

Возражая против представленного заявления эксперта, ответчик указал на то, что на стр. 27 эксперт должен был определить наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки, однако эксперт указывает только на то, что объект представляет собой нежилое помещение; ни один из подобранных объектов-аналогов не относится к объектам общественного питания, при этом эксперт приходит к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование

в качестве офисных помещений, некорректный выбор аналогов в рамках сравнительного и доходного подходов, неверно определение основных ценообразующих параметров объектов-аналогов в заключении приводит к искажению итогового результата оценки и занижению рыночной стоимости, указанное заключение содержит существенные нарушения законодательства об оценочной деятельности, вводит в заблуждение пользователей экспертизы и допускает неоднозначное толкование: нарушение ФСО № 1 в части достоверности информации, нарушение ВСР № 3 в части принципа однозначности и проверяемости (п.4); нарушение ст. 8 ФЗ № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. в части принципа проверяемости и обоснованности.

Определением суда от 24.06.2015 г. был вызван в суд в порядке ст. 86 АПК РФ эксперт

Определением суда от 24.06.2015 г. для разрешения возникших вопросов, в порядке ст. 86 АПК РФ, был вызван и допрошен эксперт ООО «Фальконэ Центр» Малахов А.В. в судебном заседании от 07.08.2015 г. эксперт поддержал свое экспертное заключение, пояснил сделанные выводы, ответы эксперта зафиксированы в протоколе судебного заседания от 07.08.2015-13.08.2015г. и аудиопротоколе к нему.

Ответчиком заявлено ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Суд выслушав возражения Департамента, с учетом того, что допрос эксперта не разрешил возникшие вопросы, признает ходатайство ответчика о назначении повторной судебной экспертизы обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Определением суда от 13.08.2015 г. по делу была назначена повторная судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено АНО Научно-консультационный центр судебной экспертизы "ГИЛЬДИЯ" (119071, г.Москва, ул. Орджоникидзе дом 12, оф.406, тел. 499-391-28-33), эксперту Ефименко Ольге Александровне.

Согласно выводам повторной экспертизы, изложенной в заключении № 266/О/С-15 от 23.10.2015 г.: рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 186,9 кв.м. (расположенного по адресу: Москва, ул. киевская 22 (подвал, пом. XI, комн. 1-8) на дату проведения оценки, 03.07.2014 г., округленно, без НДС, составила: 19.780.000 руб.

Проведение судебной экспертиза должно соответствовать требованиям ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, экспертное заключение наряду с иными представленным в материалы дела документами, каждой в отдельности и в их совокупности, суд находит его последовательным, непротиворечивым в исследовательской части и части выводов, 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.

Доводы ответчика о неясности и противоречивости экспертного заключения судом отклоняются. Суд не нашел оснований для постановки под сомнение выводов эксперта. Ответчик не представил доказательств ошибочности выводов эксперта либо наличие объективных обстоятельств, позволяющих усомниться в обоснованности экспертного заключения.

В материалах экспертного заключения содержится вывод относительно коммерческой привлекательности объекта оценки, удобной транспортной доступности объекта, а также учитывается, что изначально объект не был предусмотрен для ресторанной деятельности.

В судебном заседании 14.12.2015 г. в порядке п. 3 ст. 86 АПК РФ был вызван и допрошен эксперт ООО АНО Научно-консультационный центр судебной экспертизы «Гильдия» Ефименко О. А. для дачи пояснений по экспертному заключению.

Письменные ответы эксперта были приобщены к материалам дела, при этом эксперт пояснил, что если рыночная ситуация не позволяет найти «прямые» аналоги, то различного вида поправки и корректировки являются вынужденными мерами для приведения аналогов к состоянию соответствующему объекту оценки. Оцениваемый объект (ресторан) расположен в подвальном помещении без окон. Аналог № 2 соответствует оцениваемому помещению по целевому назначению, при этом, он расположен на первом и цокольном этажах. По мнению эксперта сочетание первого и цокольного этажей в данном сегменте рынка позволяет сформировать денежный поток независимый от цокольного характера одного из этажей, так как привлечение клиента формируется за счет полноценного этажа, а распределение внутри помещения ресторана является следствием Мерчендайзинга общественного питания (ресторанного бизнеса). Реализованная рассчитанная экспертом корректировка 15,55% и предлагаемая рецензентом корректировка 14% различаются незначительно (1,55%). При этом сами корректировки, значения субъективные, отражающие множество факторов и лежащие в диапазоне цены, который очевидным образом пересекается для данного конкретного случая. Эксперт проанализировал текущую ставку аренды для подобного помещения, учитывая, что требуется определить стоимость на ретроспективную дату, эксперт использует статистическую информацию для корректировки стоимости в соответствии с фактическим графиком изменения цены. В открытом доступе отсутствует статистика изменения цены для помещений ресторанов. В целом помещения ресторанов можно сопоставить с торговыми помещениями, взятое среднее значение изменения цены, на базе торговых помещений и стрит ритейла должно, по мнению оценщика, соответствовать динамике изменения цены оцениваемого помещения. Аналогу № 3 присвоен нулевой вес в процессе согласования, так как данный аналог содержит мебель с оборудованием и эксперт счел невозможным корректировку по данному параметру, в расчетах не использовал, что отражено в расчетной таблице, учитывая что все объекты аналоги расположены в центральной части города, а данная зона отличается наивысшей плотностью станций метро, эксперт счел ненужным учитывать корректировку по данному фактору. Эксперт пояснил. Что предлагаемая рецензентом ставка 9,25% на 0,85% превышает уровень безрисковой ставки, то не отражает интерес инвестора делая владение объектом оценки убыточным, так как кроме безрисковой прибыли, даже при полном отсутствии рисков нужно учесть норму возврата капитала. Эксперт пояснил сомнительность использования базы рынка сделок на сайте Тендерного комитета города Москвы, который является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, следовательно база подконтрольна собственнику и сомнительно с этической точки зрения, а также пояснил эффективность использования сравнительного подхода и доходного подхода.

С учетом имеющихся дополнений, допроса эксперта, суд приходит к вводу, что 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, 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.

В частности, в результате анализа рынка офисной недвижимости за период предшествующий дате оценки экспертом выявлены основные тенденции в изменении политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, а также в изменении спроса и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о динамике факторов, влияющих на спрос и предложение, а также о количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Кроме того, экспертом проанализирована информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

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.

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.

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

В заключении эксперта, экспертом соблюдены базовые принципы судебно-экспертной 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.

В судебном заседании присутствовал эксперт, ответивший полно и емко на все вопросы Департамента.

Таким образом, подвергать сомнению указанное заключение у суда оснований не имеется, поскольку экспертное заключение является полным, мотивированным и не содержит противоречий, экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы, экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, оснований для назначения повторной экспертизы по тому же предмету у суда не имелось.

По результатам проведенной судебной экспертизы, истец уточнил заявленные требования относительно определения выкупной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, в связи с чем, цена сделки определяется в соответствии с заключением эксперта АНО Научно-консультационный центр судебной экспертизы «Гильдия» и, учитывая положения под. 12 п. 2 ст. 146 НК РФ без учета НДС, стоимость объекта будет составлять 19.780.000 руб.

Согласно п.1 ст.5 Федерального закона РФ от 22.07.2008г. № 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» (в редакции Федерального закона РФ от 29.06.2015г. № 158-ФЗ) оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации, но не должен составлять менее пяти лет. Таким образом, на момент рассмотрения дела по существу срок предоставления рассрочки платежа законодателем установлен в течение пяти лет.

Согласно пункту 1 ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Таким образом, в соответствии со ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ общество вправе требовать заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с условием об оплате в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях. В соответствии

со ст. 446 ГК РФ, ст. 173 АПК РФ, в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Вынесение решения об отказе в иске в данном случае не разрешит спор по существу.

В связи с чем, пункт 3.1. договора купли-продажи подлежит принятию в следующей редакции:

«3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке, выполненном АНО НКЦ судебной экспертизы «Гильдия», составляет 19 780 000 (девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей, без НДС.

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

Суд также находит обоснованным, установление редакции истца пунктов 3.2 (Оплата по договору производится в рассрочку в течение пяти лет), (учитывая, п.1 ст.5 Федерального закона РФ от 22.07.2008г. № 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» (в редакции Федерального закона РФ от 29.06.2015г. № 158-ФЗ), 3.4. (Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж по договору перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда и представления Департаментом полного комплекта документов по договору. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до ___ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.642 (двести шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок два) руб. 99 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга»).

Условие пункта 4.5 договора, предусматривающее возможность обратиться взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке, не соответствует нормам пункта 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку данное условие может быть включено в договор по соглашению сторон. Однако истец выразил свое несогласие с включением указанного условия в договор купли-продажи.

Условие пункта 5.4 договора, предусматривающее право продавца в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по договору вне зависимости от выплаченной покупателем суммы договора, не соответствует нормам пункта 2 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара, кроме того право на внесудебный односторонний отказ от договора может быть установлен по соглашению сторон», в данном случае истец также возражает относительно предоставления продавцу внесудебного отказа от договора, настаивая на установлении процедуры расторжения договора на основании решения суда.

Соблюдая баланс интересов сторон сделки и учитывая изложенное, суд удовлетворяет требование истца и определяет п.4.5. и п.5.4 договора в редакции истца.

Истец требует исключить п. 5.1., согласно которого устанавливается нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4 договора, продавец вправе требовать с покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5% от неуплаченной суммы (п. 3.1 договора) за каждый день просрочки.

По смыслу положений статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойка является договорной мерой ответственности при выраженной на то воле обеих сторон, в связи с чем, в отсутствие соответствующих положений в Законе N 159-ФЗ заключение договора, содержащего условие о неустойке, в отношении которого

заявлены возражения стороны сделки противоречит положениям статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации. Поскольку соглашения о размере договорной ответственности между сторонами не достигнуто, суд удовлетворяет требование истца об исключении из договора п.5.1 договора.

Требования истца по урегулированию разногласий по пунктам договора 1.3, 2.2., 3.3., абзаца 5 п. 3.6; п. 5.2, 5.5., 6.1, исключении п. 2.1.2, 5.3, 8.1 договора, и изменении нумерации п. 2.1.3, п. 5.5, не подлежат удовлетворению, поскольку в исковом заявлении Истец не обосновал, со ссылками на нормы материального права, необходимость их урегулирования и изложения в иной редакции нежели чем предложил Департамент городского имущества г. Москвы, доказательств нарушения баланса лиц, участвующих в сделке данными пунктами истцом не доказано.

Оснований для исключения пунктов 2.1.2, 8.1 из спорного договора у суда не имеется, поскольку условие этого пункта не противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом редакция истца п. 8.1 суд находит лишним всякого правового смысла, поскольку редакция договора излагается уже с учетом имеющегося протокола разногласий, обоснований необходимости считать данный протокол разногласий неотъемлемой частью договора (приложением) суду не представлено.

Оснований для изменения нумерации пунктов 2.1.3, 5.5 суд не усматривает.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик ссылается на несоблюдения досудебного порядке урегулирования спора относительно п. 3.2., абзаца 4 п. 3.6 договора, и просит оставить в указанной части без рассмотрения на основании ст. 148 АПК РФ.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Анализируя условие абз.4 п. 3.6 договора в редакции ответчика и редакции истца, суд приходит к выводу, что в данном случае истцом предлагается новое условие относительного которого требуется досудебный порядок согласования.

Учитывая, что истец не направляло ответчику предложение об установлении новой редакции пункта, исковое требование истца в указанной части абз.4 п. 3.6 договора суд полагает правомерным оставить без рассмотрения на основании п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ ввиду несоблюдения установленного законом порядка досудебного урегулирования спора.

В части п. 3.2. суд оставляет ходатайство ответчика без удовлетворения, поскольку при подаче заявления о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества истец заявил о порядке оплаты цены сделки путем предоставить ему отсрочку платежа, ответчик при направлении договора купли-продажи предложил истцу максимально установленный на тот момент срок рассрочки - три года, в период рассмотрения дела по существу максимально установленный законом срок рассрочки увеличен до пяти лет, внесение соответствующих изменений в действующее законодательство, в ходе рассмотрения дела, и применение данных изменений истцом до окончания рассмотрения дела по существу не является отсутствием соблюдения досудебного порядке рассмотрения спора в смысле ст. 148 АПК РФ.

Также, истец просит взыскать с Департамента убытки в размере 261.123 руб. 75 коп., рассматривая указанное требование, суд не находит оснований к его удовлетворению ввиду следующего:

В соответствии со ст. 16 ГК РФ убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению

Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

В соответствии с действующим законодательством возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности.

При этом ответственность, предусмотренная названной нормой, наступает только при условии доказанности состава правонарушения, включающего наличие вреда, противоправность действий или бездействий причинителя вреда и его вину, а также причинно-следственную связь между противоправными действиями и наступившими неблагоприятными последствиями.

Отсутствие одного из вышеперечисленных условий является основанием для отказа в удовлетворении иска о возмещении убытков.

В силу статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации для взыскания убытков истец должен доказать факт нарушения ответчиком обязательств, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, а также размер требуемых им с ответчика убытков.

Истцом не доказаны, и судом не установлены факты бездействия Департамента, что могло бы привести к нарушению прав истца на выкуп спорного объекта.

При таких обстоятельствах, требование о взыскании убытков удовлетворению не подлежит.

Расходы на оплату услуг оценщика в сумме 12.000 руб., полагает названные расходы не подлежащими возмещению за счет ответчика, поскольку истец понес их по собственной инициативе, до обращения в суд, на стадии рассмотрения проекта договора купли-продажи, предложенного Департаментом, и исходя из смысла ст.ст. 106, 110 АПК РФ, по сути не могут быть отнесены к судебными расходами.

В силу п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, расходы по оплате госпошлины судом распределяются исходя из положений ст. 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 10, 12,15, 393, 445ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 67, 68,71, 75,82, 87, 110, 123, 124,156,167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

В удовлетворении искового требования ООО «Успех» об урегулировании разногласий возникших при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 186,9 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Ул. Киевская, д. 22, в части требований, установления редакции истца пунктов договора 1.3, 2.2., 3.3., абзаца 5 п. 3.6; п. 5.2, 5.5., 6.1 , исключении п. 2.1.2, 5.3, 8.1 договора, и изменении нумерации п. 2.1.3, п. 5.5, - отказать.

Исковое требование истца об урегулировании разногласий в части абзаца 4 п. 3.6 договора оставить без рассмотрения на основании п. 2 ст. 148 АПК РФ.

В удовлетворении ходатайства Департамента городского имущества г. Москвы об оставлении искового требования об урегулировании разногласий в части п.3.2 договора на основании п.2 ст. 148 АПК РФ отказать.

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО «Успех» и Департаментом городского имущества г. Москвы», возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 186,9 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Ул. Киевская, д. 22.

Пункты договора 1.3, п. 2.1.2, 2.2., 3.3., абзац 5 п. 3.6; п. 5.2, 5.3, 5.4, 5.5., 6.1, 8.1 изложить в редакции предложенной Департаментом городского имущества г. Москвы

Пункт 3.1 договора изложить в редакции истца -«3.1. Рыночная стоимость объекта в соответствии с отчетом об оценке, выполненном АНО НКЦ судебной экспертизы «Гильдия», составляет 19 780 000 (девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей, без НДС.

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

Пункт 3.2. договора изложить в редакции истца: «3.2. Оплата по договору производится в рассрочку в течение пяти лет»,

Пункт 3.4 договора изложить в редакции истца: «3.4. Оплата по договору вносится покупателем ежемесячно. Первый платеж по договору перечисляется не позднее одного месяца с даты вступления в силу решения суда и представления Департаментом полного комплекта документов по договору. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до ___ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 261.642 (двести шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок два) руб. 99 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга».

Пункт 4.5 договора изложить в редакции истца « В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.3.4 договора, на имущество, находящееся в залоге у продавца, может быть обращено взыскание в судебном порядке».

Пункт 5.1 договора исключить.

Пункт 5.4 договора изложить в редакции истца:- «5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в п. 3.1. договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) продавец вправе в досудебном порядке урегулировать вопросы путем направления покупателю претензионного уведомления. При не поступлении от покупателя ответа на направленную в его адрес претензию по истечении 30 дней с момента получения претензии покупателем. Продавец имеет право на расторжение настоящего договора в судебном порядке».

В удовлетворении искового требования ООО «Успех» о взыскании с Департамента городского имущества г. Москвы убытков в сумме 261.123 руб. 75 коп. - отказать.

Взыскать с Департамента городского имущества г. Москвы в пользу ООО «Успех» расходы на оплату госпошлины в сумме 4.000 (четыре тысячи) руб., расходы за проведение судебной экспертизы в сумме 20.000 (двадцать тысяч) руб.

Во взыскании расходов на оплату услуг оценщика в сумме 12.000 руб. отказать.

Взыскать с ООО «Успех» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 8.222 (восемь тысяч двести двадцать два) руб. 48 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.Н. Янина