

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

г. Москва  
15 апреля 2015 года

Дело № А40-171953/14

**Резолютивная часть решения объявлена 31 марта 2015 года**  
**Полный текст решения изготовлен 15 апреля 2015 года**

Арбитражный суд в составе  
Судьи Давыдовой О.В. (единолично) (шифр судьи 11-1292)  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Ермишкиным С.С.  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ЗАО МИР И СОГЛАСИЕ к  
Департаменту городского имущества города Москвы  
об урегулировании разногласий при заключении договора

При участии:

От истца – Болтнева В.А. дов. от 17.12.2014 № 18-2014 г.

от ответчика - Величко А.С., дов. от 30.12.2014 г., Соболев Л.Я., дов. от 30.12.2014 г.  
эксперт Вагнер А.А., паспорт

**УСТАНОВИЛ:**

ЗАО «МИР И СОГЛАСИЕ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском (с учетом принятого судом уточнения исковых требований) к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 230 кв.м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. 1/4, изложив п. 3.1. договора в следующей редакции:

3.1. Цена объекта составляет 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей в соответствии с заключением Эксперта, выполненным ООО «Центр Оценки Собственности», НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляются.

Изложив п. 3.4. договора в следующей редакции:

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 10 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 900 430,56 (девятьсот тысяч четыреста тридцать) рублей 56 копеек и процентов за представленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с Закрытым акционерным обществом «МИР и СОГЛАСИЕ» договор купли-продажи

нежилого помещения общей площадью 230,2 кв.м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. 1/4 по цене 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей с рассрочкой платежа на 3 (три) года, на условиях прилагаемого проекта.

В качестве правового обоснования заявленных требований истец ссылается на ст.ст. 435, 445 ГК РФ на положения Федерального закона от 22.07.2008 № 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».

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик против иска возражал.

В судебном заседании эксперт ответил на заданные ему ответчиком вопросы.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, Закрытое акционерное общество «МИР и СОГЛАСИЕ» в соответствии с договором аренды от 26.02.2004 года № 01-00217/04. заключенным с Департаментом имущества г. Москвы арендует нежилое помещение общей площадью 230.2 кв. м. (этаж 2, помещение VI - комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящееся по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер. д. 1/4.

ООО «МИР и СОГЛАСИЕ» отнесено к категории субъектов малого предпринимательства в порядке, определенном ФЗ от 24.07.2007 №209-ФЗ, что подтверждается выпиской из базы данных Реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

ООО «МИР и СОГЛАСИЕ» полагая, что в соответствии с нормами Федерального закона от 22.07.2008 № 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", имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого помещения и земельного участка, обратилось в Департамент имущества города Москвы с заявлением о приобретении арендуемого имущества.

Истцом от ответчика был получен ответ от 17.06.2014г. с проектом договора купли-продажи арендуемого имущества по цене 70 232 203, 00 (Семьдесят миллионов двести тридцать две тысячи двести три) рубля 00 коп. в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 28 февраля 2014 г. № 2014-Д306, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 06 мая 2014 г. № 188/306-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков» без НДС, с рассрочкой платежа на 3 (три) года и ежемесячными платежами, составляющими не менее 1 950 894,53 (Один миллион девятьсот пятьдесят тысяч восемьсот девяносто четыре) рубля 53 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга (раздел 3 проекта договора купли-продажи).

Посчитав, что пена спорного объекта необоснованно завышена, истец обратился в оценочную организацию для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, выполненному ООО «ППО - КОНСАЛТ», цена спорного объекта составила 30 045 000,00 (Тридцать миллионов сорок пять тысяч) рублей 00 коп. без НДС.

Истец в письме от 11 августа 2014 года выразил согласие на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, подписав договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий, указав в редакции покупателя (истца) цену объекта 30 045 000,00 (Тридцать миллионов сорок пять тысяч) рублей 00 коп., без НДС, в том числе ежемесячные платежи, составляющие не менее

834 583.34 (Восемьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 34 коп. и проценты за предоставленную рассрочку, начисляемые на остаток от основного долга.

Письмом №ДГИ-1 -100141 /14-1 от 08.09.2014г. Департаментом городского имущества города Москвы был отклонен протокол разногласий.

ООО «МИР и СОГЛАСИЕ» полагая, что Департамент городского имущества города Москвы обязан заключить договор купли-продажи имущества по цене, предложенной обществом (с учетом протокола разногласий), обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

Истец, как участник гражданских правоотношений, и спорные нежилые помещения, как объект гражданских правоотношений, соответствуют установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ критериям. Истец является субъектом малого предпринимательства; 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 N 66 "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", согласно пункту 5 статьи 3 которого 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 от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в законную силу 05.08.2008.

Согласно ст. 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Закона № 209-ФЗ, 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 РФ или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». 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) на день заключения договора купли-продажи арендуемого

имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

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

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.

Таким образом, данная норма права предусматривает возможность возмездного отчуждения имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

В силу части 5 статьи 10 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Учитывая положения Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" субъектам малого и среднего предпринимательства, реализующим свое преимущественное право на выкуп арендуемых ими помещений, не предоставлено право инициировать проведение оценки имущества, которое является собственностью субъекта РФ, в связи с чем, в данном случае, стоимость испрашиваемого имущества, по которой истец просит заключить договор купли-продажи, не может быть признана установленной в предусмотренном законом порядке.

С целью подтверждения доводов Департамента о несоответствии цены объекта, предложенной истцом, реальной рыночной цене, по заказу Департамента была проведена оценка рыночной стоимости спорного объекта. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 28 февраля 2014 г. № 2014-Д306, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 06 мая 2014 г. № 188/306-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков» без НДС, рыночная стоимость объекта по состоянию составляет 70 232 203 руб. без учета НДС.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона "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, изложенным в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 92 от 30.05.2005 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

Определением суда от 24.12.2014г. было назначено проведение экспертизы с целью установления рыночной стоимости объекта. Проведение экспертизы поручено ООО «Центр оценки собственности».

Перед экспертом был поставлен вопрос:

- Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 230,2 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Смоленский 2-й пер., д. ¼, по состоянию на 28.06.2013г.?

Проведение экспертизы поручено эксперту Вагнеру А.А.

Согласно заключению эксперта по арбитражному делу № А40-171953/14 по иску ООО «МИР И СОГЛАСИЕ» к Департаменту городского имущества г.Москвы с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи, стоимость объекта на дату экспертной оценки 14.02.2014г. составила 18 513 000 рублей, без учета НДС.

Экспертное заключение выполнено по состоянию на 28.06.2013г. – дату обращения общества за государственной услугой «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении объекта, расположенных по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. ¼.

Ответчик возражал против Заключения, выполненного ООО «Центр оценки собственности», полагал, что заключение выполнено с нарушениями - неправильно определена стоимость объекта оценки. Ответчик ходатайствовал о вызове в суд эксперта для выяснения вопросов, касающихся метода сравнительного подхода. В судебном заседании эксперт ответил на заданные ему ответчиком вопросы. Вопросы и ответы зафиксированы с использованием средств аудиозаписи.

В данном случае суд не усматривает каких-либо сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в его выводах, в связи с чем считает, что определенная заключением экспертизы рыночная стоимость спорного помещения является достоверной.

Заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, связанного с реализацией положений Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ, для стороны, направившей проект договора, в силу названного Закона является обязательным, и между сторонами при заключении такого договора возникли разногласия, поэтому

рассмотрение судом по требованию общества возникших разногласий основано на положениях статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Таким образом, требования истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи и обязанности ответчика заключить договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 230,2 кв.м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. 1/4 по цене 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей с рассрочкой платежа на 3 (три) года, на условиях прилагаемого проекта подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.ст. 102 и 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на ответчика.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 8, 11, 12, 217, 421, 445, 446 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Урегулировать разногласия, возникшие между ЗАО «МИР и СОГЛАСИЕ» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 230 кв.м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. ¼, изложив п. 3.1. договора в следующей редакции:

3.1. Цена объекта составляет 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей в соответствии с заключением Эксперта, выполненным ООО «Центр Оценки Собственности», НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляются.

Изложив п. 3.4. договора в следующей редакции:

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 10 числа каждого месяца и состоят из и платы в счет основного долга, составляющей не менее 900 430,56 (девятьсот тысяч четыреста тридцать) рублей 56 копеек и процентов за представленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с Закрытом акционерном обществом «МИР и СОГЛАСИЕ» договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 230,2 кв.м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9 по 15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. ¼ по цене 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей с рассрочкой платежа на 3 (три) года, на следующих условиях:

### **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

№ \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в \_\_\_\_\_ лице

\_\_\_\_\_ действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «МИР и СОГЛАСИЕ», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Булгакова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона» №, руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект) общей площадью 230 кв. м. (этаж 2, помещение VI-комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, с 9-15), находящегося по адресу: г. Москва, Смоленский 2-й пер., д. 1/4.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 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»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить Цену Объекта (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объект.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявлений о государственной регистрации залога и права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на

государственную регистрацию залога и права собственности на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию (п. 2.1.2) направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объект с необходимыми документами, в случае поступления денежных средств, указанных в п. 3.4 Договора, на счет Продавца, указанный в пункте 3.6 Договора.

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Объекта составляет: 32 415 500 (тридцать два миллиона четыреста пятнадцать тысяч пятьсот) рублей. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка РФ.

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 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 900 430,56 (Девятьсот тысяч четыреста тридцать) рублей 56 копеек и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

3.6. Все расчеты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) ИНН 7705031674 КПП 770501001

ОКТМО - указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК - 071 1 14 02023 02 8000 410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу в платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре.

### **4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА**

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого недвижимого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 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», устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога является имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка рыночной стоимости Объекта произведена в соответствии с ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За 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.

5.2 Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.3. Во всех других случаях, неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 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 том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у

Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Департамент городского имущества города  
общества «МИР и  
Москвы  
Адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20  
Смоленский 2-й,

Закрытое акционерное  
«СОГЛАСИЕ»  
121099, г. Москва, пер.

ИНН 7705031674  
КПП 1037739510423 (дата внесения записи:  
внесения

д. 1/4  
ИНН 7704038564  
ОГРН 1027739797546 (дата

08.02.2003 года, регистрирующий орган:  
регистрирующий орган:  
Межрайонная инспекция МНС № 39 по  
МНС № 39 по  
г. Москве)

записи  
17.12.2002 года,  
Межрайонная инспекция  
г. Москве)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Булгаков  
М.П.

С.Ю.

М.П.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы пользу  
Закрытого акционерного общества «МИР и СОГЛАСИЕ» 4 000 (четыре тысячи) руб.  
госпошлины.

Возвратить Закрытому акционерному обществу «МИР и СОГЛАСИЕ» из  
федерального бюджета госпошлину в размере 4 000 (четыре) руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятом Арбитражном  
апелляционном суде.

Судья

**О.В. Давыдова**