

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е****11 июля 2013 года****Дело № А33-1134/2013**

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 10 июля 2013 года.  
В полном объеме решение изготовлено 11 июля 2013 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Касьяновой Л.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Никишанина Андрея Валерьевича (ИНН , 244300030999, ОГРН 304244327400044), г. Ачинск

к комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска (ИНН 2443005530, ОГРН 1022401153807), г.Ачинск

об урегулировании разногласий по договору купли-продажи недвижимого имущества при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: индивидуального предпринимателя Борисенко Игоря Александровича, общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка региональной собственности», Администрации города Ачинска

в присутствии:

от истца: Козина И.В., представителя по доверенности,

от ответчика: Маслак С.А., представителя по доверенности,

от третьего лица Администрации города Ачинска: Маслак С.А., представителя по доверенности,

в отсутствие представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора - индивидуального предпринимателя Борисенко Игоря Александровича и общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка региональной собственности»,

при составлении протокола судебного заседания помощником судьи Слидевской Е.И.,

**установил:**

индивидуальный предприниматель Никишанин Андрей Валерьевич (далее – истец или ИП Никишанин) обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска (далее – ответчик или КУМИ города Ачинска) об урегулировании разногласий, возникших в ходе заключения договора купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012, расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом.1, изложив пункты 2.1, 2.5 договора, график платежей к договору следующим образом:

пункт 2.1 договора:

«2.1. Имущество продается по цене 1 078 115 (один миллион семьдесят восемь тысяч сто пятнадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга начисляются проценты, исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества»;

пункт 2.5 договора:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 1 078 115 (один миллион семьдесят восемь тысяч сто пятнадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС) осуществляется покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца по реквизитам:

УФК по Красноярскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска), банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Красноярскому кр. г.Красноярск, р/с 40101810600000010001, БИК 040407001, ИНН 2443005530, КПП 244301001, КБК 16211402043040000410, ОКАТО 04403000000.

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп недвижимого муниципального имущества по договору купли-продажи №10/12-паи от 31 октября 2012 года»;

График платежей к договору:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ						
Номер платежа	Сумма основного долга	Ежемесячная сумма, руб. (без НДС)	Кол-во дней в месяце	Остаток основного долга	Проценты, руб. (без НДС)	Итоговая сумма оплаты в месяц, руб. (без НДС)
1	1 078 115,00	17 968,58	30	1 060 146,42	2 436,84	20 405,42
2	1 060 146,42	17 968,58	30	1 042 177,84	2 396,22	20 364,80
3	1 042 177,84	17 968,58	30	1 024 209,26	2 355,61	20 324,19
4	1 024 209,26	17 968,58	30	1 006 240,68	2 314,99	20 283,57
5	1 006 240,68	17 968,58	30	988 272,10	2 274,38	20 242,96
6	988 272,10	17 968,58	30	970 303,52	2 233,77	20 202,35
7	970 303,52	17 968,58	30	952 334,94	2 193,15	20 161,73
8	952 334,94	17 968,58	30	934 366,36	2 152,54	20 121,12
9	934 366,36	17 968,58	30	916 397,78	2 111,92	20 080,50
10	916 397,78	17 968,58	30	898 429,20	2 071,31	20 039,89
11	898 429,20	17 968,58	30	880 460,62	2 030,70	19 999,28
12	880 460,62	17 968,58	30	862 492,04	1 990,08	19 958,66
13	862 492,04	17 968,58	30	844 523,46	1 949,47	19 918,05
14	844 523,46	17 968,58	30	826 554,88	1 908,85	19 877,43
15	826 554,88	17 968,58	30	808 586,30	1 868,24	19 836,82
16	808 586,30	17 968,58	30	790 617,72	1 827,63	19 796,21
17	790 617,72	17 968,58	30	772 649,14	1 787,01	19 755,59
18	772 649,14	17 968,58	30	754 680,56	1 746,40	19 714,98
19	754 680,56	17 968,58	30	736 711,98	1 705,78	19 674,36
20	736 711,98	17 968,58	30	718 743,40	1 665,17	19 633,75
21	718 743,40	17 968,58	30	700 774,82	1 624,56	19 593,14
22	700 774,82	17 968,58	30	682 806,24	1 583,94	19 552,52
23	682 806,24	17 968,58	30	664 837,66	1 543,33	19 511,91
24	664 837,66	17 968,58	30	646 869,08	1 502,72	19 471,30
25	646 869,08	17 968,58	30	628 900,50	1 462,10	19 430,68
26	628 900,50	17 968,58	30	610 931,92	1 421,49	19 390,07
27	610 931,92	17 968,58	30	592 963,34	1 380,87	19 349,45

28	592 963,34	17 968,58	30	574 994,76	1 340,26	19 308,84
29	574 994,76	17 968,58	30	557 026,18	1 299,65	19 268,23
30	557 026,18	17 968,58	30	539 057,60	1 259,03	19 227,61
31	539 057,60	17 968,58	30	521 089,02	1 218,42	19 187,00
32	521 089,02	17 968,58	30	503 120,44	1 177,80	19 146,38
33	503 120,44	17 968,58	30	485 151,86	1 137,19	19 105,77
34	485 151,86	17 968,58	30	467 183,28	1 096,58	19 065,16
35	467 183,28	17 968,58	30	449 214,70	1 055,96	19 024,54
36	449 214,70	17 968,58	30	431 246,12	1015,35	18 983,93
37	431 246,12	17 968,58	30	413 277,54	974,73	18 943,31
38	413 277,54	17 968,58	30	395 308,96	934,12	18 902,70
39	395 308,96	17 968,58	30	377 340,38	893,51	18 862,09
40	377 340,38	17 968,58	30	359 371,80	852,89	18 821,47
41	359 371,80	17 968,58	30	341 403,22	812,28	18 780,86
42	341 403,22	17 968,58	30	323 434,64	771,66	18 740,24
43	323 434,64	17 968,58	30	305 466,06	731,05	18 699,63
44	305 466,06	17 968,58	30	287 497,48	690,44	18 659,02
45	287 497,48	17 968,58	30	269 528,90	649,82	18 618,40
46	269 528,90	17 968,58	30	251 560,32	609,21	18 577,79
47	251 560,32	17 968,58	30	233 591,74	568,60	18 537,18
48	233 591,74	17 968,58	30	215 623,16	527,98	18 496,56
49	215 623,16	17 968,58	30	197 654,58	487,37	18 455,95
50	197 654,58	17 968,58	30	179 686,00	446,75	18415,33
51	179 686,00	17 968,58	30	161 717,42	406,14	18 374,72
52	161 717,42	17 968,58	30	143 748,84	365,53	18 334,11
53	143 748,84	17 968,58	30	125 780,26	324,91	18 293,49
54	125 780,26	17 968,58	30	107 811,68	284,30	18 252,88
55	107 811,68	17 968,58	30	89 843,10	243,68	18 212,26
56	89 843,10	17 968,58	30	71 874,52	203,07	18 171,65
57	71 874,52	17 968,58	30	53 905,94	162,46	18 131,04
58	53 905,94	17 968,58	30	35 937,36	121,84	18 090,42
59	35 937,36	17 968,58	30	17 968,78	81,23	18 049,81
60	17 968,78	17 968,78	30	0,00	40,61	18 009,39
					74 323,49	1 152 438,49

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 12.02.2013 возбуждено производство по делу.

Определением от 11.03.2013 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца привлечен индивидуальный предприниматель Борисенко Игорь Александрович, на стороне ответчика - общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка региональной собственности» и Администрация города Ачинска.

Индивидуальный предприниматель Борисенко Игорь Александрович и общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка региональной собственности» для участия в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом в силу частей 1, 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие представителей третьих лиц.

В судебном заседании 26.06.2013 истец заявил об изменении предмета заявленных требований, в котором просил суд урегулировать разногласия, возникшие в ходе заключения договора купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012, расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1, изложив пункты 2.1, 2.5 договора, а также график платежей к договору в следующей редакции:

Пункт 2.1 договора:

«2.1. Имущество продается по цене 918 644 (Девятьсот восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга, начисляются проценты исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества».

Пункт 2.5 договора:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 918 644 (Девятьсот восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек (без учета НДС), осуществляется Покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей, начиная со следующего месяца после подписания сторонами договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам:

«УФК по Красноярскому краю (Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска); Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Красноярскому кр. г. Красноярск р/с 40101810600000010001 БИК 040407001 ИНН 2443005530 КПП 244301001 КБК 16211402043040000410 ОКАТО 04403000000».

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп недвижимого муниципального имущества по договору купли-продажи №10/12-паи от 31 октября 2012 года».

График платежей к договору купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012:

#### ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Номер платежа	Сумма основного долга (без учета НДС)	Ежемесячная сумма, руб. (без учета НДС)	Кол-во дней в месяце	Остаток основного долга	Проценты, руб. (без учета НДС)	Итоговая сумма оплаты в месяц, руб. (без учета НДС)
1	918 644,07	15 310,73	30	903 333,34	2 076,39	17 387,12
2	903 333,34	15 310,73	30	888 022,61	2 041,78	17 352,51
3	888 022,61	15 310,73	30	872 711,88	2 007,17	17 317,90
4	872 711,88	15 310,73	30	857 401,15	1 972,57	17 283,30
5	857 401,15	15 310,73	30	842 090,42	1 937,96	17 248,69
6	842 090,42	15 310,73	30	826 779,69	1 903,36	17 214,09
7	826 779,69	15 310,73	30	811 468,96	1 868,75	17 179,48
8	811 468,96	15 310,73	30	796 158,23	1 834,14	17 144,87
9	796 158,23	15 310,73	30	780 847,50	1 799,54	17 110,27
10	780 847,50	15 310,73	30	765 536,77	1 764,93	17 075,66
11	765 536,77	15 310,73	30	750 226,04	1 730,32	17 041,05
12	750 226,04	15 310,73	30	734 915,31	1 695,72	17 006,45

13	734 915,31	15 310,73	30	719 604,58	1 661,11	16 971,84
14	719 604,58	15 310,73	30	704 293,85	1 626,50	16 937,23
15	704 293,85	15 310,73	30	688 983,12	1 591,90	16 902,63
16	688 983,12	15 310,73	30	673 672,39	1 557,29	16 868,02
17	673 672,39	15 310,73	30	658 361,66	1 522,68	16 833,41
18	658 361,66	15 310,73	30	643 050,93	1 488,08	16 798,81
19	643 050,93	15 310,73	30	627 740,20	1 453,47	16 764,20
20	627 740,20	15 310,73	30	612 429,47	1418,86	16 729,59
21	612 429,47	15 310,73	30	597 118,74	1 384,26	16 694,99
22	597 118,74	15 310,73	30	581 808,01	1 349,65	16 660,38
23	581 808,01	15 310,73	30	566 497,28	1 315,05	16 625,78
24	566 497,28	15 310,73	30	551 186,55	1 280,44	16 591,17
25	551 186,55	15 310,73	30	535 875,82	1 245,83	16 556,56
26	535 875,82	15 310,73	30	520 565,09	1 211,23	16 521,96
27	520 565,09	15 310,73	30	505 254,36	1 176,62	16 487,35
28	505 254,36	15 310,73	30	489 943,63	1 142,01	16 452,74
29	489 943,63	15 310,73	30	474 632,90	1 107,41	16418,14
30	474 632,90	15 310,73	30	459 322,17	1 072,80	16 383,53
31	459 322,17	15 310,73	30	444 011,44	1 038,19	16 348,92
32	444 011,44	15 310,73	30	428 700,71	1 003,59	16 314,32
33	428 700,71	15 310,73	30	413 389,98	968,98	16 279,71
34	413 389,98	15 310,73	30	398 079,25	934,37	16 245,10
35	398 079,25	15 310,73	30	382 768,52	899,77	16 210,50
36	382 768,52	15 310,73	30	367 457,79	865,16	16 175,89
37	367 457,79	15 310,73	30	352 147,06	830,56	16 141,29
38	352 147,06	15 310,73	30	336 836,33	795,95	16 106,68
39	336 836,33	15 310,73	30	321 525,60	761,34	16 072,07
40	321 525,60	15 310,73	30	306 214,87	726,74	16 037,47
41	306 214,87	15 310,73	30	290 904,14	692,13	16 002,86
42	290 904,14	15 310,73	30	275 593,41	657,52	15 968,25
43	275 593,41	15 310,73	30	260 282,68	622,92	15 933,65
44	260 282,68	15 310,73	30	244 971,95	588,31	15 899,04
45	244 971,95	15 310,73	30	229 661,22	553,70	15 864,43
46	229 661,22	15 310,73	30	214 350,49	519,10	15 829,83
47	214 350,49	15 310,73	30	199 039,76	484,49	15 795,22
48	199 039,76	15 310,73	30	183 729,03	449,88	15 760,61
49	183 729,03	15 310,73	30	168 418,30	415,28	15 726,01
50	168 418,30	15 310,73	30	153 107,57	380,67	15 691,40
51	153 107,57	15 310,73	30	137 796,84	346,07	15 656,80
52	137 796,84	15 310,73	30	122 486,11	311,46	15 622,19
53	122 486,11	15 310,73	30	107 175,38	276,85	15 587,58
54	107 175,38	15 310,73	30	91 864,65	242,25	15 552,98
55	91 864,65	15 310,73	30	76 553,92	207,64	15 518,37
56	76 553,92	15 310,73	30	61 243,19	173,03	15 483,76
57	61 243,19	15 310,73	30	45 932,46	138,43	15 449,16
58	45 932,46	15 310,73	30	30 621,73	103,82	15 414,55

59	30 621,73	15 310,73	30	15 311,00	69,21	15 379,94
60	15 311,00	15 311,00	30	0,00	34,61	15 345,61
				63 329,83		981 973,90

В судебном заседании вопрос о принятии изменений предмета заявленных требований судом не рассмотрен.

В судебном заседании 26 июня 2013 года в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 15 час. 30 мин. того же дня в целях ожидания прибытия в судебное заседание эксперта Романовой В.А. для дачи пояснений относительно составленного ею заключения от 24.05.2013 №008 о рыночной стоимости спорного нежилого помещения, о чем вынесено протокольное определение.

Суд заслушал пояснения эксперта Романовой В.А., которая пояснила, что при визуальном осмотре помещения она не обнаружила систем водоснабжения и водоотведения, поэтому расчет рыночной стоимости помещения произведен ею без учёта данных параметров.

В судебном заседании в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 09 час. 00 мин. 03 июля 2013 года в целях составления сторонами совместного акта обследования спорного помещения на предмет наличия в нем систем холодного водоснабжения и канализации, о чем вынесено протокольное определение.

После перерыва ответчик представил в материалы дела дополнительные письменные пояснения по вопросу наличия сети водоснабжения и водоотведения в спорном нежилом помещении, копии письма МУП «АКС» от 27.06.2013 №01-03/542, акта осмотра спорного помещения МУП «АКС» от 26.06.2013, резолютивной части решения Арбитражного суда Красноярского края от 26.06.2013 по делу №А33-2600/2013 о банкротстве МУП «Ачинские коммунальные системы», акта КУМИ Администрации города Ачинска и ИП Никишанина А.В. от 01.07.2013 с приложением фотоснимков спорного нежилого помещения, выписки из схемы связки водоснабжения, водоотведения, канализации, теплоснабжения города Ачинска.

Судом рассмотрено заявленное истцом в судебном заседании 26 июня 2013 года изменение предмета исковых требований.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изменением истцом предмета заявленных требований принято судом.

В судебном заседании в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 14 час. 00 мин. 10 июля 2013 года в целях решения вопроса по назначению дополнительной экспертизы либо подписания сторонами соглашения по фактическим обстоятельствам дела в части технических характеристик спорного помещения, о чем вынесено протокольное определение.

Сторонами представлено суду соглашение по фактическим обстоятельствам дела в порядке статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которому стороны достигли соглашения в оценке следующих фактических обстоятельств дела:

1. Стороны считают установленным и не требующим дальнейшего доказывания факт наличия в помещении, расположенном по адресу: Красноярский край, г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом.1, площадью 139,2 кв.м., инженерных систем водоснабжения и водоотведения.

2. Настоящее соглашение является заявлением в порядке части 2 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Соглашение сторон по фактическим обстоятельствам дела принято судом и сведения о нём внесены в протокол судебного заседания в порядке статьи 70 АПК РФ.

В материалы дела поступило дополнение № 2 от 03.07.2013 к заключению эксперта №008 от 24.05.2013, в котором эксперт Романова В.А. отразила рыночную стоимость спорного помещения при условии наличия в помещении всех инженерных систем:

электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение. Рыночная стоимость помещения составила 1 105 000 руб. с НДС или 936 440 руб. 68 коп. без НДС.

Истец заявил об изменении предмета заявленных требований с учетом поступившего в материалы дела дополнения эксперта от 03.07.2013, в котором просил суд урегулировать разногласия, возникшие в ходе заключения договора купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012, расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1, изложив пункт 2.1, абзац второй пункта 2.5 договора, а также график платежей к договору в следующей редакции:

Пункт 2.1 договора:

«2.1 Имущество продается по цене 936 440 (Девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга, начисляются проценты исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества»;

Абзац 1 пункта 2.5 договора:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 936 440 (Девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 копеек (без учета НДС), осуществляется Покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей, начиная со следующего месяца после подписания сторонами договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам:».

График платежей к договору купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ						
Номер платежа	Сумма основного долга (без учета НДС)	Ежемесячная сумма, руб. ( без учета НДС)	Кол-во дней в месяце	Остаток основного долга (без учета НДС)	Проценты, руб. (без учета НДС)	Итоговая сумма оплаты в месяц, руб. (без учета НДС)
1	936 440,68	15 607,34	30	920 833,34	2 116,61	17 723,95
2	920 833,34	15 607,34	30	905 226,00	2 081,34	17 688,68
3	905 226,00	15 607,34	30	889 618,66	2 046,06	17 653,40
4	889 618,66	15 607,34	30	874 011,32	2 010,78	17 618,12
5	874 011,32	15 607,34	30	858 403,98	1 975,51	17 582,85
6	858 403,98	15 607,34	30	842 796,64	1 940,23	17 547,57
7	842 796,64	15 607,34	30	827 189,30	1 904,95	17 512,29
8	827 189,30	15 607,34	30	811 581,96	1 869,67	17 477,01
9	811 581,96	15 607,34	30	795 974,62	1 834,40	17 441,74
10	795 974,62	15 607,34	30	780 367,28	1 799,12	17 406,46
И	780 367,28	15 607,34	30	764 759,94	1 763,84	17 371,18
12	764 759,94	15 607,34	30	749 152,60	1 728,57	17 335,91
13	749 152,60	15 607,34	30	733 545,26	1 693,29	17 300,63
14	733 545,26	15 607,34	30	717 937,92	1 658,01	17 265,35
15	717 937,92	15 607,34	30	702 330,58	1 622,74	17 230,08
16	702 330,58	15 607,34	30	686 723,24	1 587,46	17 194,80
17	686 723,24	15 607,34	30	671 115,90	1 552,18	17 159,52
18	671 115,90	15 607,34	30	655 508,56	1 516,91	17 124,25
19	655 508,56	15 607,34	30	639 901,22	1 481,63	17 088,97

20	639 901,22	15 607,34	30	624 293,88	1 446,35	17 053,69
21	624 293,88	15 607,34	30	608 686,54	1 411,08	17 018,42
22	608 686,54	15 607,34	30	593 079,20	1 375,80	16 983,14
23	593 079,20	15 607,34	30	577 471,86	1 340,52	16 947,86
24	577 471,86	15 607,34	30	561 864,52	1 305,24	16 912,58
25	561 864,52	15 607,34	30	546 257,18	1 269,97	16 877,31
26	546 257,18	15 607,34	30	530 649,84	1 234,69	16 842,03
27	530 649,84	15 607,34	30	515 042,50	1 199,41	16 806,75
28	515 042,50	15 607,34	30	499 435,16	1 164,14	16 771,48
29	499 435,16	15 607,34	30	483 827,82	1 128,86	16 736,20
30	483 827,82	15 607,34	30	468 220,48	1 093,58	16 700,92
31	468 220,48	15 607,34	30	452 613,14	1058,31	16 665,65
32	452 613,14	15 607,34	30	437 005,80	1 023,03	16 630,37
33	437 005,80	15 607,34	30	421 398,46	987,75	16 595,09
34	421 398,46	15 607,34	30	405 791,12	952,48	16 559,82
35	405 791,12	15 607,34	30	390 183,78	917,20	16 524,54
36	390 183,78	15 607,34	30	374 576,44	881,92	16 489,26
37	374 576,44	15 607,34	30	358 969,10	846,65	16 453,99
38	358 969,10	15 607,34	30	343 361,76	811,37	16418,71
39	343 361,76	15 607,34	30	327 754,42	776,09	16 383,43
40	327 754,42	15 607,34	30	312 147,08	740,81	16 348,15
41	312 147,08	15 607,34	30	296 539,74	705,54	16 312,88
42	296 539,74	15 607,34	30	280 932,40	670,26	16 277,60
43	280 932,40	15 607,34	30	265 325,06	634,98	16 242,32
44	265 325,06	15 607,34	30	249 717,72	599,71	16 207,05
45	249 717,72	15 607,34	30	234 110,38	564,43	16 171,77
46	234 110,38	15 607,34	30	218 503,04	529,15	16 136,49
47	218 503,04	15 607,34	30	202 895,70	493,88	16 101,22
48	202 895,70	15 607,34	30	187 288,36	458,60	16 065,94
49	187 288,36	15 607,34	30	171681,02	423,32	16 030,66
50	171 681,02	15 607,34	30	156 073,68	388,05	15 995,39
51	156 073,68	15 607,34	30	140 466,34	352,77	15 960,11
52	140 466,34	15 607,34	30	124 859,00	317,49	15 924,83
53	124 859,00	15 607,34	30	109 251,66	282,22	15 889,56
54	109 251,66	15 607,34	30	93 644,32	246,94	15 854,28
55	93 644,32	15 607,34	30	78 036,98	211,66	15 819,00
56	78 036,98	15 607,34	30	62 429,64	176,38	15 783,72
57	62 429,64	15 607,34	30	46 822,30	141,11	15 748,45
58	46 822,30	15 607,34	30	31214,96	105,83	15713,17
59	31 214,96	15 607,34	30	15 607,62	70,55	15 678,17
60	15 607,62	15 607,34	30	0,00	35,28	15 642,62
					64 556,70	1 000 997,38

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изменение истцом размера исковых требований принято судом.



Ответчик представил в дело контррасчёт графика платежей, где стоимость имущества отражена с НДС и без НДС, пояснив, что полагает необходимым отразить периоды платежей с указанием конкретных дат. Общая сумма платежей составит при этом меньшую, чем предлагает истец сумму (например, 999 790 руб. 59 коп. по расчёту без НДС, тогда как истец предложил график, в котором общая сумма составляет 1 000 997 руб. 38 коп. без НДС). Кроме того, ответчик представил в дело определение об отказе в разъяснении судебного акта по делу А33-267/2012 и определение о продлении срока экспертизы по делу А33-20131/2012, полагая, что данные судебные акты подтверждают необходимость НДС не исключать из выкупной стоимости.

В обоснование заявленных требований истец суду пояснил следующее:

- стоимость выкупаемого истцом нежилого помещения в размере 3 181 545 руб. 76 коп., предложенная ответчиком в проекте договора купли-продажи муниципального имущества от 31.10.2012 №10/12-паи на основании отчета об оценке от 21.05.2012 №378-05/12 ООО «ЭКОРС», является завышенной и недостоверной, поскольку определена не на 17.10.2011 - дату первого обращения истца в КУМИ города Ачинска с заявлением о предоставлении ему преимущественного права на приобретение нежилого помещения, а спустя семь месяцев с момента обращения истца, что является нарушением Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ;

- у ответчика не имелось законных оснований для отказа истцу в предоставлении преимущественного права на приобретение спорного нежилого помещения по заявлению от 17.10.2011, поскольку истец занимает спорное нежилое помещение непрерывно на основании договора аренды от 01.10.2001 №460, что установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Красноярского края от 05.04.2012 по делу №А33-1376/2012;

- в силу подпункта 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее по тексту - НДС) операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ;

- согласно результатам проведенной в рамках настоящего дела судебной экспертизы рыночная стоимость спорного нежилого помещения по состоянию на 17.10.2011 без учета НДС составляет 936 440 руб. 68 коп., которую и следует принять в качестве выкупной цены нежилого помещения по договору купли-продажи муниципального имущества от 31.10.2012 №10/12-паи;

- истец полагает, что периоды платежей включению в текст договора не подлежат, поскольку неизвестно, когда решение вступит в законную силу и, соответственно, с какого момента истец будет обязан внести все причитающиеся ему платежи. При этом истец готов оплатить большую сумму общих платежей – 1 000 997 руб. 38 коп. с учётом усреднения числа ней в месяце, что прав ответчика не нарушает.

Ответчик исковые требования не признал, пояснив, что согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В представленном экспертном заключении сумма с НДС составляет 1 105 000 руб. и из выкупной стоимости НДС исключению не подлежит, поэтому ответчик просит принять редакцию спорных условий договора в его редакции. Кроме того, ответчик полагает, что график платежей подлежит принятию судом с указанием периодов оплаты, поскольку после обращения истца к ответчику уже прошло 9 месяцев.

Стороны пришли к соглашению о наличии в спорном нежилом помещении систем водоснабжения и водоотведения.

В рамках настоящего дела по ходатайству истца определением от 08.05.2013 назначена экспертиза оценки рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, корп. 2, пом.1, общей площадью 139,2 кв.м. Проведение экспертизы было поручено Романовой В.А., эксперту-оценщику ООО «Агентство независимой оценки «Экосервис». Перед экспертом был поставлен следующий вопрос: «Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, корп. 2, пом.1, общей площадью 139,2 кв.м. по состоянию на 17 октября 2011 года?».

Согласно поступившему в материалы дела экспертному заключению от 24.05.2013 №008 (с дополнениями от 25.06.2013, от 27.06.2013, от 03.07.2013) экспертом определено, что рыночная стоимость помещения №1, площадью 139,2 кв.м, расположенного по адресу: Красноярский край, г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корп.2, по состоянию на 17.10.2011 с учетом НДС составляет 1 084 000 руб., без учета НДС – 918 644 руб. 07 коп. Рыночная стоимость указанного нежилого помещения по состоянию на 17.10.2011 при условии наличия в нем систем водоснабжения и водоотведения с учетом НДС составляет 1 105 000 руб., без учета НДС – 936 440 руб. 68 коп.

**Исследовав представленные доказательства, заслушав пояснения сторон, арбитражный суд пришел к следующим выводам.**

Истец являлся арендатором нежилого помещения, площадью 141 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, на основании договора аренды от 01.10.2001 №460, заключенного с ответчиком, в целях размещения мастерской по ремонту холодильного оборудования. Помещение передано истцу по акту приема-передачи арендуемых помещений от 01.10.2001.

Право собственности муниципального образования город Ачинск на указанное недвижимое имущество подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.10.2012 серии 24ЕК 587953. Согласно выписке из реестра муниципальной собственности от 30.04.2013 №К-04-19-2148 нежилое помещение числится в реестре муниципальной собственности города Ачинска с 14.01.1993.

05.02.2009 сторонами подписано соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения от 01.10.2001 №460 и акт приема-передачи, согласно которому нежилое помещение, площадью 141 кв.м., расположенное по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, возвращено ИП Никишаниным КУМИ города Ачинска. Однако, фактически арендные правоотношения в отношении указанного нежилого помещения между сторонами не прекратились, истец продолжал пользоваться арендованным помещением и вносить за него арендную плату, что подтверждается подписанным сторонами актом сверки арендных платежей за период с 01.01.2009 по 17.02.2012 к договору аренды от 01.10.2001 №460.

03.02.2009 между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был подписан новый договор аренды № 460/09, в соответствии с пунктом 1.1. которого арендодатель передает арендатору, а арендатор принимает от арендодателя в аренду нежилое помещение (здание), расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, общей площадью 141,0 кв.м., в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию, с целью размещения мастерской по ремонту холодильного оборудования.

В соответствии с пунктом 11.1. договора, срок аренды устанавливался с 05.02.2009 по 05.01.2010.

По акту приема-передачи от 05.02.2009 истец передал, а ответчик принял в аренду указанное выше нежилое помещение.

Дополнительным соглашением от 31.12.2009 к договору от 03.02.2009 № 460/09 стороны продлили срок аренды с 06.01.2010 по 06.12.2010.

Письмом от 09.06.2011 № К-04-19-3662 истец отказался от договора аренды от 03.02.2009 № 460/09. Данное письмо получено ответчиком 06.07.2011, согласно уведомлению о вручении.

17.10.2011 ИП Никишанин обратился к Главе Администрации города Ачинска с заявлением о предоставлении ему преимущественного права на приобретение нежилого помещения, общей площадью 141 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1.

В ответном письме от 24.10.2011 №К-04-19-7511 КУМИ города Ачинска отказал истцу в предоставлении преимущественного права на приобретение нежилого помещения со ссылкой на Федеральный закон 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 связи с заключением договора аренды нежилого помещения от 03.02.2009 № 460/09 с нарушением требований Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и использованием истцом нежилого помещения, площадью 141 кв.м., по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1 в отсутствие договора аренды.

Решением от 05.04.2012 по делу №А33-1376/2012 судом отказано в удовлетворении исковых требований КУМИ города Ачинска к ИП Никишанину о расторжении договора аренды недвижимого имущества от 03.02.2009 № 460/09, заключенного между КУМИ города Ачинска и ИП Никишаниным в отношении спорного нежилого помещения общей площадью 141 кв.м., расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, д. 1, и об обязанности возвратить нежилое помещение по акту приема-передачи.

При рассмотрении указанного выше дела судом установлено, что соглашение от 05.02.2009 о расторжении договора аренды от 01.10.2001 № 460 является мнимой сделкой, не направленной на прекращение арендных отношений, поскольку нежилое помещение фактически из владения ИП Никишанина не выбывало, договор аренды от 01.10.2001 №460 хоть и расторгнут 05.02.2009, но тут же, 03.02.2009, сторонами был подписан новый договор аренды № 460/09 на прежних условиях в отношении того же недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, общей площадью 141,0 кв.м. Стороны не имели целью заключения договора от 03.02.2009 №460/09 реальное (фактическое) прекращение или изменение правоотношений, возникших из договора аренды от 01.10.2001 №460. Судом также установлено, что поскольку договор аренды спорного нежилого помещения от 03.02.2009 №460/09 был подписан сторонами не по результатам проведения торгов, данный договор является ничтожным, как противоречащий пункту 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», введенной в действие Федеральным законом от 30.06.2008 №108-ФЗ. С учетом установленных обстоятельств судом сделан вывод о том, что ИП Никишанин занимает спорное нежилое помещение по договору аренды от 01.10.2001 №460, в связи с чем, основания для удовлетворения исковых требований о расторжении договора аренды от 03.02.2009 № 460/09 и обязанности возвратить КУМИ города Ачинска переданное спорное нежилое помещение отсутствуют.

Данные обстоятельства по делу являются для сторон преюдициальными.

15.10.2012 ИП Никишанин повторно обратился к Главе Администрации города Ачинска с заявлением о предоставлении ему преимущественного права на приобретение нежилого помещения, общей площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1.

На основании данного заявления распоряжением Администрации города Ачинска от 22.10.2012 №3827-р истцу было предоставлено преимущественное право на приобретение арендуемого нежилого помещения общей площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1, по цене 3 181 545 руб. 76 коп., равной

его рыночной стоимости согласно отчету об оценке от 21.05.2012 №378-05/12, без учета НДС.

Согласно пояснений ответчика, при предоставлении истцу преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения площадь выкупаемого нежилого помещения была уточнена на основании технического паспорта помещения, изготовленного Ачинским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Красноярскому краю 10.09.2009, и составила 139,2 кв.м., а не 141 кв.м., как было отражено в договоре аренды от 01.10.2001 №460. Уточнение площади занимаемого истцом нежилого помещения было обусловлено измененной планировкой помещения и отличием в замерах отдельных помещений, что повлияло на изменение площади нежилого помещения в целом.

Площадь нежилого помещения и его адрес подтверждаются техническим паспортом от 10.09.2009.

Письмом от 31.10.2012 №К-04-19-7513 ответчик уведомил истца о предоставлении ему преимущественного права на приобретение вышеуказанного нежилого помещения в собственность и направлении ему проекта договора купли-продажи муниципального имущества от 31.10.2012 №10/12-паи, содержащего, в том числе, следующие условия:

Пункт 2.1 проекта договора:

«2.1. Имущество продается по цене 3 181 545 (Три миллиона сто восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок пять) рублей 76 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга, начисляются проценты исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества»;

Пункт 2.5 проекта договора:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 3 181 545 (Три миллиона сто восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок пять) рублей 76 копеек (без учета НДС), осуществляется Покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам:

«УФК по Красноярскому краю (Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска); Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Красноярскому кр. г. Красноярск, р/с 40101810600000010001, БИК 040407001, ИНН 2443005530, КПП 244301001, КБК 16211402043040000410, ОКАТО 04403000000».

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп недвижимого муниципального имущества по договору купли-продажи № 10/12-паи от «31» октября 2012 года»;

График платежей (Приложение к проекту договора купли-продажи от 31.10.2012 №10/12-паи):

№ п/п	Ежемесячная сумма платежа, руб. (без учета НДС)	Период оплаты	Кол-во дней в месяце	Сумма основного долга по договору	Проценты, руб.(без учета НДС)	Итоговая сумма к оплате в месяц, руб. (без учета НДС)
1	17 105,08	с 31.10.12 по 09.11.12	10	3 164 440,68	2 384,17	19 489,25
2	53 025,76	с 10.11.12 по 09.12.12	30	3 111 414,91	7 032,65	60 058,41
3	53 025,76	с 10.12.12 по 09.01.13	31	3 058 389,15	7 143,22	60 168,99
4	53 025,76	с 10.01.13 по 09.02.13	31	3 005 363,39	7 019,38	60 045,14

5	53 025,76	с 10.02.13 по 09.03.13	29	2 952 337,62	6 450,66	59 476,42
6	53 025,76	с 10.03.13 по 09.04.13	31	2 899 311,86	6 771,68	59 797,44
7	53 025,76	с 10.04.13 по 09.05.13	30	2 846 286,10	6 433,39	59 459,15
8	53 025,76	с 10.05.13 по 09.06.13	31	2 793 260,34	6 523,98	59 549,75
9	53 025,76	с 10.06.13 по 09.07.13	30	2 740 234,57	6 193,68	59 219,44
10	53 025,76	с 10.07.13 по 09.08.13	31	2 687 208,81	6 276,29	59 302,05
11	53 025,76	с 10.08.13 по 09.09.13	31	2 634 183,05	6 152,44	59 178,20
12	53 025,76	с 10.09.13 по 09.10.13	30	2 581 157,29	5 834,12	58 859,89
13	53 025,76	с 10.10.13 по 09.11.13	31	2 528 131,52	5 904,75	58 930,51
14	53 025,76	с 10.11.13 по 09.12.13	30	2 475 105,76	5 594,42	58 620,18
15	53 025,76	с 10.12.13 по 09.01.14	31	2 422 080,00	5 657,05	58 682,81
16	53 025,76	с 10.01.14 по 09.02.14	31	2 369 054,24	5 533,20	58 558,96
17	53 025,76	с 10.02.14 по 09.03.14	28	2 316 028,47	4 885,87	57 911,63
18	53 025,76	с 10.03.14 по 09.04.14	31	2 263 002,71	5 285,51	58 311,27
19	53 025,76	с 10.04.14 по 09.05.14	30	2 209 976,95	4 995,15	58 020,92
20	53 025,76	с 10.05.14 по 09.06.14	31	2 156 951,18	5 0137,81	58 063,57
21	53 025,76	с 10.06.14 по 09.07.14	30	2 103 925,42	4 755,45	57 781,21
22	53 025,76	с 10.07.14 по 09.08.14	31	2 050 899,06	4 790,11	57 815,88
23	53 025,76	с 10.08.14 по 09.09.14	31	1 997 873,90	4 666,27	57 692,03
24	53 025,76	с 10.09.14 по 09.10.14	30	1 944 848,13	4 395,89	57 421,65
25	53 025,76	с 10.10.14 по 09.11.14	31	1 891 822,37	4 418,57	57 444,33
26	53 025,76	с 10.11.14 по 09.12.14	30	1 838 796,61	4 156,18	57 181,95
27	53 025,76	с 10.12.14 по 09.01.15	31	1 785 770,85	4 170,88	57 196,64
28	53 025,76	с 10.01.15 по 09.02.15	31	1 732 745,08	4 047,03	57 072,79
29	53 025,75	с 10.02.15 по 09.03.15	28	1 679 719,32	3 543,52	56 569,28

30	53 025,75	с 10.03.15 по 09.04.15	31	1 626 693,56	3 799,33	56 825,09
31	53 025,76	с 10.04.15 по 09.05.15	30	1 573 667,80	3 556,92	56 582,68
32	53 025,76	с 10.05.15 по 09.06.15	31	1 520 642,03	3 551,64	56 577,40
33	53 025,76	с 10.06.15 по 09.07.15	30	1 467 616,27	3 317,21	56 342,98
34	53 025,76	с 10.07.15 по 09.08.15	31	1 414 590,51	3 303,94	56 329,70
35	53 025,76	с 10.08.15 по 09.09.15	31	1 361 564,74	3 180,09	56 205,86
36	53 025,76	с 10.09.15 по 09.10.15	30	1 308 538,98	2 957,66	55 983,42
37	53 025,76	с 10.10.15 по 09.11.15	31	1 255 513,22	2 932,40	55 958,16
38	53 025,76	с 10.11.15 по 09.12.15	31	1 202 487,46	2 717,95	55 743,71
39	53 025,76	с 10.12.15 по 09.01.16	31	1 149 461,69	2 684,70	55 710,46
40	53 025,76	с 10.01.16 по 09.02.16	31	1 096 435,93	2 560,85	55 586,62
41	53 025,76	с 10.02.16 по 09.03.16	28	1 043 410,17	2 201,17	55 226,93
42	53 025,76	с 10.03.16 по 09.04.16	31	990 384,41	2 313,16	55 338,92
43	53 025,76	с 10.04.16 по 09.05.16	30	937 358,64	2 118,69	55 144,45
44	53 025,76	с 10.05.16 по 09.06.16	31	884 332,88	2 065,46	55 091,23
45	53 025,76	с 10.06.16 по 09.07.16	30	831 307,12	1 878,98	54 904,74
46	53 025,76	с 10.07.16 по 09.08.16	31	778 281,36	1 817,77	54 843,53
47	53 025,76	с 10.08.16 по 09.09.16	31	725 255,59	1 693,92	54 719,68
48	53 025,76	с 10.09.16 по 09.10.16	30	672 229,83	1 519,42	54 545,19
49	53 025,76	с 10.10.16 по 09.11.16	31	619 204,07	1 446,22	54 471,99
50	53 025,76	с 10.11.16 по 09.12.16	30	566 178,30	1 279,72	54 305,48
51	53 025,76	с 10.12.16 по 09.01.17	31	513 152,54	1 198,53	54 224,29
52	53 025,76	с 10.01.17 по 09.02.17	31	460 126,78	1 074,68	54 100,44
53	53 025,76	с 10.02.17 по 09.03.17	28	407 101,02	858,82	03 33^00
54	53 025,70	с 10.03.17 по 09.04.17	31	354 075,25	826,98	53 852,75

55	53 025,76	с 10.04.17 по 09.05.17	30	301 049,49	680,45	53 706,22
56	53 025,76	с 10.05.17 по 09.06.17	31	248 023,73	579,29	53 605,05
57	53 025,76	с 10.06.17 по 09.07.17	30	194 997,97	440,75	53 466,51
58	53 025,76	с 10.07.17 по 09.08.17	31	141 972,20	331,59	53 357,36
59	53 025,76	с 10.08.17 по 09.09.17	31	88 946,44	207,74	53 233,51
60	53 025,76	с 10.09.17 по 09.10.17	30	35 920,68	81,19	53 106,95
61	35 920,68	с 10.10.17 по 30.10.17	21	0,00	0,00	35 920,68
	3 181 545,76				215 230,54	3 396 776,30

Истец, не согласившись с условиями пунктов 2.1, абзаца первого пункта 2.5, изложенными в проекте договора купли-продажи, оформил протокол разногласий к проекту договора, в котором предложил свою редакцию спорных пунктов договора:

Пункт 2.1 договора:

«2.1. Имущество продается по цене 1 078 115 (один миллион семьдесят восемь тысяч сто пятнадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга начисляются проценты, исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества»;

Пункт 2.5 договора:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 1 078 115 (один миллион семьдесят восемь тысяч сто пятнадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС) осуществляется покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца по реквизитам:

УФК по Красноярскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска), банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Красноярскому кр. г.Красноярск, р/с 40101810600000010001, БИК 040407001, ИНН 2443005530, КПП 244301001, КБК 16211402043040000410, ОКАТО 04403000000.

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп недвижимого муниципального имущества по договору купли-продажи №10/12-паи от 31 октября 2012 года».

Рассмотрев предложенный истцом протокол разногласий к договору купли-продажи недвижимого имущества, ответчик направил истцу письменный ответ от 27.12.2012 №К-04-19-8609, в котором отказал в принятии предложенных истцом условий пунктов договора, указав, что истец не является лицом, уполномоченным собственником имущества на совершение сделок с объектом, в силу чего предложенная истцом цена выкупаемого имущества является необоснованной.

В связи с неурегулированием разногласий по договору купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1, истец обратился в суд с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об урегулировании разногласий по данному договору, передав на рассмотрение суда разногласия, возникшие у

сторон по пунктам 2.1, абзацу первому пункта 2.5 договора, а также графику рассрочки платежей за выкупаемое помещение (Приложение к договору).

Как следует из материалов дела, отношения между сторонами возникли в связи с реализацией положений 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» (далее по тексту - Федеральный закон №159-ФЗ).

В статье 3 Федерального закона №159-ФЗ определены условия, определяющие наличие у покупателя преимущественного права на приобретение арендуемого имущества и условия такого приобретения. Согласно данной норме, субъекты малого и среднего предпринимательства, 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с п.2.2 Положения об условиях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Ачинска и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденного Постановлением Главы города Ачинска Красноярского края от 03.08.2009 №198-п, 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 Федерального закона N 159-ФЗ 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 или на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии с законодательством РФ;

3) площадь арендуемых помещений не превышает 1000 квадратных метров;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Наличие у истца преимущественного права на приобретение арендуемого им нежилого помещения ответчик не оспаривает.

Разногласия у сторон возникли при определении рыночной стоимости реализуемого муниципального имущества.

В силу пункта 2 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.

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



В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В силу статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации существенным условием договора продажи недвижимости является, в том числе, цена этого имущества.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Федеральный закон №159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным статьей 3 данного Закона, 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 Федеральным законом №159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 №7240/12 по делу А57-9149/2010.

В обоснование цены выкупаемого помещения ответчиком в материалы дела представлен отчет ООО «Экспертиза и оценка региональной собственности» №378-05/12, составленный на основании муниципального контракта №0119300000112000026-0098913-02 на выполнение работ для муниципальных нужд от 13.03.2012, согласно содержания которого по состоянию на 21 мая 2012 года рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом. 1 составляет 3 754 224 руб. с НДС.

Истцом в обоснование возражений относительно стоимости помещения в дело представлен отчет №И004-12-11 от 16.11.2012, составленный оценщиком индивидуальным предпринимателем Борисенко Игорем Александровичем, в котором определена рыночная стоимость спорного помещения по состоянию на 06 ноября 2012 года в размере 1 078 115 руб.

Поскольку заявление истца о выкупе помещения получено ответчиком 17 октября 2011 года, а оба отчета составлены на иные даты – 21.05.2012 и 06.11.2012, то указанная в данных отчетах цена объекта не может быть признана рыночной стоимостью имущества для целей совершения в отношении него сделки купли-продажи.

Довод ответчика о необоснованности принятия указанной даты в целях определения цены выкупа помещения судом не принимается, поскольку факт получения первого

обращения истца о выкупе 17.10.2011 ответчик не оспаривает. Данное обстоятельство подтверждено письмом ответчика от 24.10.2011 исх. К-04-19-7511.

Отказ в приватизации, выраженный в письме ответчика от 24.10.2011 исх. К-04-19-7511, основан на выводе о том, что договор аренды от 03.02.2009 №460/09 является ничтожной сделкой в связи, с чем у истца отсутствует одно из обязательных условий приватизации, предусмотренное статьёй 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

Вместе с тем решением Арбитражного суда Красноярского края от 05.04.2012 по делу №А33-1376/2012 установлены преюдициальные обстоятельства, касающиеся сторон настоящего дела. Так судом установлено, что правоотношения сторон сложились из договора аренды от 01.10.2001 №460, носят длительный характер и имущество фактически из обладания истца не выбывало, несмотря на расторжение договора от 01.10.2001 №460 соглашением от 05.02.2009. Данное соглашение о расторжении договора является мнимой сделкой, поэтому истец занимает нежилое помещение на момент вынесения решения судом на основании договора аренды от 01.10.2001 №460.

Таким образом, доводы отказа в приватизации, приведённые ответчиком в письме от 24.10.2011 исх. К-04-19-7511, не основаны на нормах действующего законодательства и являются незаконными.

Закон не связывает возникновение права на приватизацию помещений, арендуемых субъектами малого или среднего предпринимательства, с наличием положительного ответа органа государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления по вопросу о предоставлении возможности выкупа. Основания отказа в приватизации строго регламентируются законом, поэтому переписка органа местного самоуправления с покупателем имущества, инициирование необоснованных исков в суде, в целях оспорить право на приватизацию не могут влиять на право покупателя требовать определения цены объекта выкупа на момент первого обращения за приватизацией.

Судом определением от 08 мая 2013 года по настоящему делу назначена экспертиза оценки рыночной стоимости нежилого помещения, проведение которой поручено Романовой Владиславе Алексеевне, оценщику ООО «Агентство независимой оценки «Экосервис».

Согласно представленному в материалы дела заключению эксперта №008 от 24.05.2013, с учётом дополнения к заключению, рыночная стоимость помещения № 1, площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1 корп. 2 по состоянию на 17 октября 2011 года с учётом НДС составляет 1 084 000 руб., без НДС – 918 644 руб. 07 коп.

Ответчик высказал возражения относительно описания основных характеристик объекта оценки, изложенных на стр. 5 заключения, в части указания на отсутствие в помещении сетей водоснабжения и водоотведения. В подтверждение возражений в дело представил копии письма МУП «АКС» от 27.06.2013 №01-03/542, акта осмотра спорного помещения МУП «АКС» от 26.06.2013, акта КУМИ Администрации города Ачинска и ИП Никишанина А.В. от 01.07.2013 с приложением фотоснимков спорного нежилого помещения, выписки из схемы связки водоснабжения, водоотведения, канализации, теплоснабжения города Ачинска.

В судебном заседании 10 июля 2013 года сторонами подписано соглашение по фактическим обстоятельствам, согласно которому стороны пришли к соглашению о том, что считают установленным и не требующим дальнейшего доказывания факт наличия в помещении, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1, корпус 2, пом.1, площадью 139,2 кв.м., инженерных систем водоснабжения и водоотведения.

08 июля 2013 года экспертом Романовой В.А. представлено дополнение № 2 от 03.07.2013 к заключению эксперта №008 от 24.05.2013, в котором экспертом произведен расчёт рыночной стоимости помещения при наличии в помещении всех инженерных систем: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения. Согласно выводам эксперта, при наличии указанных выше описанных характеристиках спорного помещения рыночная стоимость помещения № 1, площадью 139,2 кв.м., расположенного по адресу: Россия,

Красноярский край, г. Ачинск, ул. Красного Пожарника, 1 корп. 2 по состоянию на 17 октября 2011 года с учётом НДС составляет 1 105 000 руб., без НДС – 936 440 руб. 68 коп.

Стороны математических возражений против расчёта эксперта не высказали.

Ответчик полагает, что цена выкупа должна приниматься с учётом НДС.

Суд полагает данный вывод ответчика не основанным на нормах действующего законодательства, исходя из следующего.

Согласно частей 1, 2 статьи 1 Налогового кодекса Российской Федерации (далее по тексту – НК РФ), законодательство Российской Федерации о налогах и сборах состоит из настоящего Кодекса и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах. Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает систему налогов и сборов, а также общие принципы налогообложения и сборов в Российской Федерации.

Под налогом, в соответствии со статьёй 8 НК РФ, понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Налог на добавленную стоимость относится к федеральным налогам (пункт 1 части 1 статьи 13 НК РФ), поэтому порядок его регулирования устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 1 Федерального закона N 395-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 2 статьи 146 НК РФ с 01 апреля 2011 года дополнен подпунктом 12, согласно которому не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года 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».

Каждый установленный налог должен иметь свой объект налогообложения, в качестве которого могут выступать реализация товаров (работ, услуг), имущество, прибыль, доход, расход или иное обстоятельство, имеющее стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которого законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога (статья 38 НК РФ).

Под объектом налогообложения НДС действующий Налоговый кодекс Российской Федерации понимает операции, перечисленные в части 1 статьи 146 НК РФ, в том числе, реализацию товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

Этой же статьёй Налогового кодекса Российской Федерации из числа облагаемых НДС операций по состоянию на момент обращения истца к ответчику за предоставлением права на преимущественное приобретение помещения (17.10.2011) исключены операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не

закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 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».

Данная норма вводит льготный налоговый режим для определённых субъектов налоговых правоотношений – субъектов малого и среднего предпринимательства, что допускается налоговым законодательством (ст. 56 НК РФ).

Следовательно, данные операции НДС не облагаются и не могут увеличивать на сумму НДС стоимость выкупаемого имущества, иначе смысл нововведений в налоговое законодательство утрачивается.

Ссылки ответчика на то, что льгота вводится для муниципальных образований, позволяя последним не уплачивать в бюджет НДС, но увеличивать цену выкупаемого имущества судом не принимается.

Налог на добавленную стоимость – федеральный налог, обязательства по его уплате, удержанию и перечислению в бюджет прямо регулируются НК РФ, поэтому если в отчёте оценщика НДС поименован и включен в цену товара, то он не может являться составной частью гражданского обязательства.

Часть 3 статьи 161 НК РФ, предусматривающая, что при реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, налоговая база налогового агента определяется как сумма дохода от реализации (передачи) этого имущества с учетом налога и в этом случае налоговыми агентами признаются покупатели (получатели) указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, поэтому указанные лица обязаны исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога к спорным отношениям не применяется, поскольку регулирует отношения по приватизации любыми иными способами, предусмотренными действующим законодательством, кроме приватизации имущества субъектами малого или среднего предпринимательства. Данная норма не может толковаться в отрыве от положений статьи 146 НК РФ, которая регулирует вопросы определения объекта налогообложения, т.е. облагаемых НДС операций.

Статус налогового агента у покупателя такого имущества не изменяет выводы суда, поскольку обязанность по перечислению в бюджет налога возникает по операциям им облагаемым.

Если сама по себе операция НДС не облагается, то НДС не может перечисляться ни в федеральный бюджет, ни тем более продавцу муниципального имущества.

Подобного рода финансирование муниципального бюджета противоречит основам межбюджетных отношений.

Подход о недопустимости перечисления НДС в составе цены выкупаемого имущества продавцу (муниципальному образованию) и по ранее действующей редакции статьи 146 НК РФ во взаимосвязи со статьёй 161 НК РФ отражен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 3139/12.

Следует отметить, что на недопустимость удержания и перечисления из стоимости имущества НДС субъектами малого и среднего предпринимательства обращено внимание в совместном письме Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы от 12.05.2011 №КЕ-4-3/7618@ «О порядке применения подпункта 2 пункта 2 статьи 146 НК РФ». Согласно данному письму, налоговые агенты не составляют

счета-фактуры, но заполняют раздел 7 налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость (форма которой утверждена Приказом Минфина России от 15.10.2009 N 104н), в котором в графе 2 по строке 010 отражают сумму выплачиваемых доходов, а в графе 1 по строке 010 указывают соответствующий код операции. Применение кодов операций разъяснено в совместном письме Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы от 28.03.2011 №КЕ-4-3/4782@.

Представленные ответчиком копии судебных актов по делам А33-267/2012, А33-20131/2012 выводы суда не изменяют, поскольку не имеют отношение к настоящему делу, не носят преюдициальный характер для сторон и не обязывают суд прийти к аналогичным выводам.

Поскольку истцом стоимость выкупаемого нежилого помещения определена на основании отчёта оценщика, установившего сумму выкупа без НДС, суд полагает возможным принять спорные условия пункта 2.1, абзаца 2 пункта 2.5 в редакции истца.

В части разногласий по графику платежей суд пришёл к следующим выводам.

Предложенный истцом график платежей содержит указание на номера платежей (1-60), усредненное количество дней в месяце (30) и итоговую сумму с учётом начисленных процентов – 1 000 997 руб. 38 коп.

В графике, предложенном ответчиком, значатся периоды платежей за уже истекший период (с 31.10.12 по 09.11.12, с 10.11.12 по 09.12.12, с 10.12.12 по 09.01.13, с 10.01.13 по 09.02.13... с 10.07.13 по 09.08.13) и содержится точное количество дней в году, что повлияло на общую сумму с учётом начисленных процентов – 999 790 руб. 59 коп.

Суд полагает возможным принять график платежей, предложенный истцом, исходя из следующего:

- в соответствии со статьей 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса либо по соглашению сторон, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Специфика рассмотрения споров об урегулировании разногласий основывается на том, что, представив протокол разногласий к проекту договора купли-продажи (акцепт на иных условиях), сторона – покупатель имущества, высказала свое согласие на приобретение имущества, но договор заключенным не признаётся, поскольку сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Переданные на урегулирование в суд разногласия, согласовываются судом и договор будет считаться заключенным с момента вступления в законную силу решения суда, поскольку между сторонами в определенной, не переданной суду части условий договора спора нет (условия уже согласованы), в части спорных условий – разногласия урегулировал суд;

-установление графика, предложенного ответчиком, приведет к ущемлению прав истца, поскольку на момент вступления решения в законную силу у последнего возникнет обязанность разово оплатить платежи за 11 периодов в сумме более 181 000 руб., что не соответствует условиям заключаемого сторонами договора, пунктом 2.2 которого предусмотрена рассрочка платежей, а не разовая оплата части платежей;

-предложенное истцом усредненное количество дней в месяце является единственно возможным способом определения дней в формуле начисления процентов. В условиях свободы договора истец в данном случае добровольно принимает на себя повышенные обязательства, что прав ответчика не нарушает.

Учитывая вышеизложенное, исковые требования истца подлежат удовлетворению.

#### **Судебные расходы.**

В соответствии со статьей 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

К судебным издержкам относятся, в том числе денежные суммы, подлежащие выплате экспертам.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Положением части 1 статьи 110 АПК РФ гарантируется возмещение выигравшей дело стороне всех понесенных судебных расходов (в том числе и по уплате государственной пошлины), независимо от того, что проигравшей стороной является муниципальный орган.

В соответствии с пунктом 47 статьи 2 и пунктом 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2006 N 137-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию налогового администрирования» с 01.01.2007 признан утратившим силу пункт 5 статьи 333.40 НК РФ, согласно которому при принятии судом решения полностью или частично не в пользу государственных органов (органов местного самоуправления) возврат заявителю уплаченной государственной пошлины производился из бюджета.

Истцом при обращении в суд оплачена государственная пошлина в размере 4 000 руб. по чеку-ордеру от 23.01.2013. Кроме того, истец внес на депозитный счёт суда 12 000 руб. по чекам-ордерам от 11.04.2013 на сумму 10 000 руб. и от 30.04.2013 на сумму 2 000 руб.

Экспертом Романовой В.А. выставлен счёт №27 от 30.05.2013 для оплаты экспертизы с депозитного счёта арбитражного суда на сумму 10 000 руб.

С учётом результатов рассмотрения настоящего дела, понесенные истцом судебные расходы подлежат возмещению ответчиком в сумме 14 000 руб. (10 000 руб. за проведенную экспертизу, 4 000 руб. в возмещение расходов на оплату государственной пошлины).

2 000 руб., оплаченные истцом по чеку-ордеру от 30.04.2013, подлежат возврату последнему как излишне уплаченные.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

#### **РЕШИЛ:**

исковые требования индивидуального предпринимателя Никишанина Андрея Валерьевича удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31.10.2012, расположенного по адресу: г.Ачинск, ул.Красного Пожарника, 1, корпус 2, помещение 1.

Пункт 2.1 договора изложить в следующей редакции:

«2.1. Имущество продается по цене 936 440 (девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 копеек (без учета НДС), которая установлена в соответствии с отчетом о рыночной стоимости. На сумму основного долга начисляются проценты, исходя из ставки, равной одной трети рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества».

Абзац первый пункта 2.5 договора изложить в следующей редакции:

«2.5. Оплата приобретаемого имущества в сумме 936 440 (девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 копеек (без учета НДС) осуществляется покупателем самостоятельно ежемесячно равными долями до 10 числа каждого месяца согласно графику платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца по реквизитам:».

График платежей к договору купли-продажи муниципального имущества №10/12-паи от 31 октября 2012 года изложить в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ						
Номер платежа	Сумма основного долга (без учета НДС)	Ежемесячная сумма, руб. ( без учета НДС)	Кол-во дней в месяце	Остаток основного долга (без учета НДС)	Проценты. руб. (без учета НДС)	Итоговая сумма оплаты в месяц, руб. (без учета НДС)
1	936 440,68	15 607,34	30	920 833,34	2 116,61	17 723,95
2	920 833,34	15 607,34	30	905 226,00	2 081,34	17 688,68
3	905 226,00	15 607,34	30	889 618,66	2 046,06	17 653,40
4	889 618,66	15 607,34	30	874 011,32	2 010,78	17618,12
5	874 011,32	15 607,34	30	858 403,98	1 975,51	17 582,85
6	858 403,98	15 607,34	30	842 796,64	1 940,23	17 547,57
7	842 796,64	15 607,34	30	827 189,30	1 904,95	17 512,29
8	827 189,30	15 607,34	30	811 581,96	1 869,67	17 477,01
9	811 581,96	15 607,34	30	795 974,62	1 834,40	17 441,74
10	795 974,62	15 607,34	30	780 367,28	1 799,12	17 406,46
И	780 367,28	15 607,34	30	764 759,94	1 763,84	17371,18
12	764 759,94	15 607,34	30	749 152,60	1 728,57	17 335,91
13	749 152,60	15 607,34	30	733 545,26	1 693,29	17 300,63
14	733 545,26	15 607,34	30	717 937,92	1 658,01	17 265,35
15	717 937,92	15 607,34	30	702 330,58	1 622,74	17 230,08
16	702 330,58	15 607,34	30	686 723,24	1 587,46	17 194,80
17	686 723,24	15 607,34	30	671 115,90	1 552,18	17 159,52
18	671 115,90	15 607,34	30	655 508,56	1 516,91	17 124,25
19	655 508,56	15 607,34	30	639 901,22	1 481,63	17 088,97
20	639 901,22	15 607,34	30	624 293,88	1 446,35	17 053,69
21	624 293,88	15 607,34	30	608 686,54	1 411,08	17 018,42
22	608 686,54	15 607,34	30	593 079,20	1 375,80	16 983,14
23	593 079,20	15 607,34	30	577 471,86	1 340,52	16 947,86
24	577 471,86	15 607,34	30	561 864,52	1 305,24	16 912,58
25	561 864,52	15 607,34	30	546 257,18	1 269,97	16 877,31
26	546 257,18	15 607,34	30	530 649,84	1 234,69	16 842,03
27	530 649,84	15 607,34	30	515 042,50	1 199,41	16 806,75
28	515 042,50	15 607,34	30	499 435,16	1 164,14	16 771,48
29	499 435,16	15 607,34	30	483 827,82	1 128,86	16 736,20
30	483 827,82	15 607,34	30	468 220,48	1 093,58	16 700,92
31	468 220,48	15 607,34	30	452 613,14	1058,31	16 665,65
32	452 613,14	15 607,34	30	437 005,80	1 023,03	16 630,37
33	437 005,80	15 607,34	30	421 398,46	987,75	16 595,09
34	421 398,46	15 607,34	30	405 791,12	952,48	16 559,82
35	405 791,12	15 607,34	30	390 183,78	917,20	16 524,54
36	390 183,78	15 607,34	30	374 576,44	881,92	16 489,26
37	374 576,44	15 607,34	30	358 969,10	846,65	16 453,99
38	358 969,10	15 607,34	30	343 361,76	811,37	16418,71
39	343 361,76	15 607,34	30	327 754,42	776,09	16 383,43
40	327 754,42	15 607,34	30	312 147,08	740,81	16 348,15

41	312 147,08	15 607,34	30	296 539,74	705,54	16 312,88
42	296 539,74	15 607,34	30	280 932,40	670,26	16 277,60
43	280 932,40	15 607,34	30	265 325,06	634,98	16 242,32
44	265 325,06	15 607,34	30	249 717,72	599,71	16 207,05
45	249 717,72	15 607,34	30	234 110,38	564,43	16 171,77
46	234 110,38	15 607,34	30	218 503,04	529,15	16 136,49
47	218 503,04	15 607,34	30	202 895,70	493,88	16 101,22
48	202 895,70	15 607,34	30	187 288,36	458,60	16 065,94
49	187 288,36	15 607,34	30	171681,02	423,32	16 030,66
50	171 681,02	15 607,34	30	156 073,68	388,05	15 995,39
51	156 073,68	15 607,34	30	140 466,34	352,77	15 960,11
52	140 466,34	15 607,34	30	124 859,00	317,49	15 924,83
53	124 859,00	15 607,34	30	109 251,66	282,22	15 889,56
54	109 251,66	15 607,34	30	93 644,32	246,94	15 854,28
55	93 644,32	15 607,34	30	78 036,98	211,66	15 819,00
56	78 036,98	15 607,34	30	62 429,64	176,38	15 783,72
57	62 429,64	15 607,34	30	46 822,30	141,11	15 748,45
58	46 822,30	15 607,34	30	31214,96	105,83	15713,17
59	31 214,96	15 607,34	30	15 607,62	70,55	15 678,17
60	15 607,62	15 607,34	30	0,00	35,28	15 642,62
					64 556,70	1 000 997,38

Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска в пользу индивидуального предпринимателя Никишанина Андрея Валерьевича (ОГРН 304244327400044) 14 000 руб. судебных расходов.

Вернуть индивидуальному предпринимателю Никишанину Андрею Валерьевичу с депозитного счета Арбитражного суда Красноярского края 2000 руб., излишне оплаченных по чеку-ордеру Восточно-Сибирского банка СБ РФ от 30.04.2013 на оплату экспертизы.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подаётся через Арбитражный суд Красноярского края.

**Судья**

**Л.А. Касьянова**