

ОГРН 1157700016539  
ИНН 7709470802



Телефон: +7 495 998 75 83  
E-mail: fsosro@mail.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

[www.fsosro.ru](http://www.fsosro.ru)

# **Учет неотделимых улучшений в судебной экспертизе при определении стоимости выкупа недвижимости по 159-ФЗ**

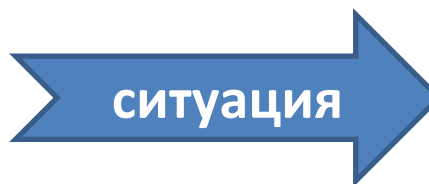
Давыдова Анна Ринатовна,  
член Экспертного совета СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков»  
ООО «Эксон», руководитель группы по направлению судебных экспертиз



# Для кого?



**клиент**



**ситуация**



**консультант**



# Выкуп недвижимости по 159-ФЗ

отчуждение недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства



**Объект  
аренды**

# Неотделимые улучшения (ст. 623 ГК РФ)

Улучшения арендованного имущества,  
**не отделимые без вреда для**  
**имущества**



**Объект  
аренды**

Произведенные в  
процессе аренды  
улучшения



**Объект  
выкупа**

## **Условия возмещения стоимости неотделимых улучшений (ст. 623 ГК РФ)**

**Улучшения произведены с согласия арендодателя**

**Из 159-ФЗ:**

**6. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.**



# На примере г. Москвы:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 29 июня 2010 г. N 540-ПП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОГО ФОНДА, НАХОДЯЩИМИСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

2.5.11.

- Пользователи объектов нежилого фонда вправе с согласия Департамента городского имущества города Москвы **производить за свой счет неотделимые улучшения** объектов нежилого фонда, если иное не установлено правовыми актами Правительства Москвы.

2.5.12.

- **Согласие** Департамента городского имущества города Москвы на производство неотделимых улучшений **подлежит оформлению дополнительным соглашением** к соответствующему договору о передаче объекта нежилого фонда пользователю или решением собственника в отношении объектов, переданных государственным унитарным предприятиям и учреждениям города Москвы.

2.5.13.

- **Стоимость** произведенных с согласия Департамента городского имущества города Москвы **неотделимых улучшений возмещается пользователю** объекта в порядке, предусмотренном правовым актом Правительства Москвы, при этом соответствующее положение должно содержаться в договоре, заключаемом с пользователем.



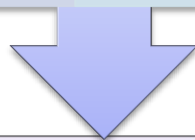
## Учет неотделимых улучшений



## Наличие согласия арендодателя

Разрешение на перепланировку/ реконструкцию/  
ремонтные работы

Документы, подтверждающие объем и перечень  
произведенных работ



## Учет стоимости неотделимых улучшений при заключении договора купли-продажи

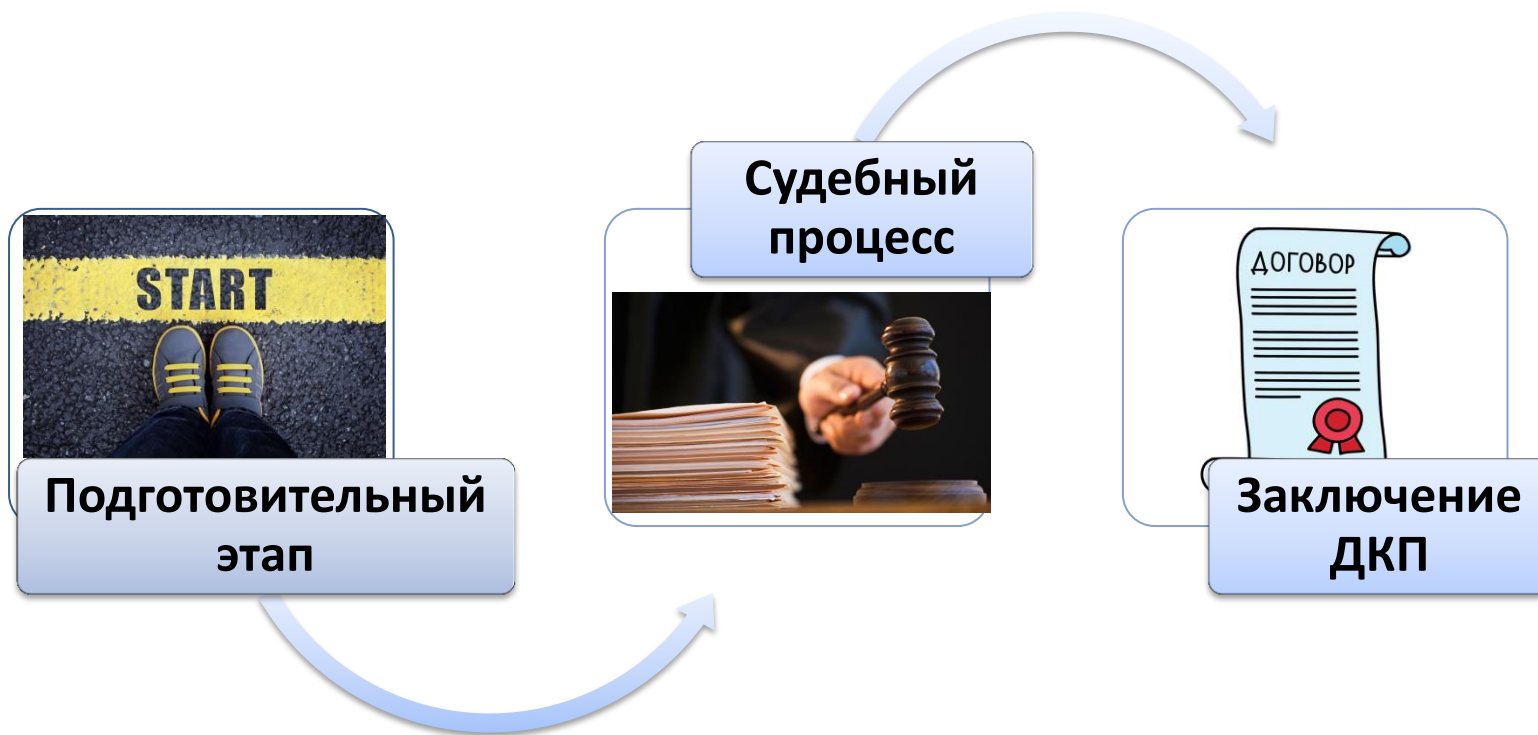
Документы, подтверждающие величину стоимости  
неотделимых улучшений

Судебная экспертиза стоимости





# Процесс учета неотделимых улучшений при выкупе по 159-ФЗ





# Подготовительный этап

Сбор документов

Подготовка фотографий

Определение стоимости  
произведенных улучшений



## Сбор документов

Разрешение на  
перепланировку/  
реконструкцию из  
муниципалитета

Документы,  
**подтверждающие** объем  
произведенных работ

Проект на  
выполнение работ

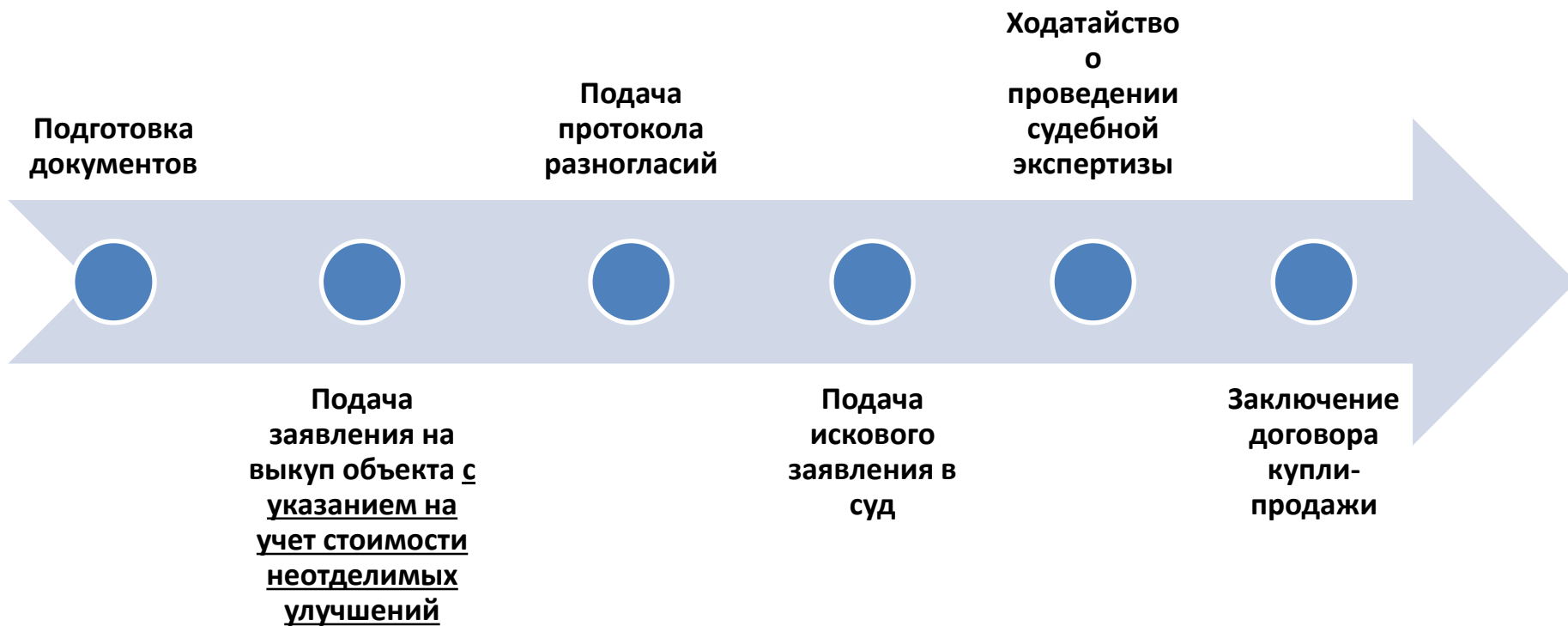
Договор подряда на  
выполнение работ

Планы объекта  
недвижимости до и  
после переустройства/  
перепланировки/  
реконструкции

Акт о приемке  
выполненных работ  
(КС-2)



# Учет неотделимых улучшений при выкупе





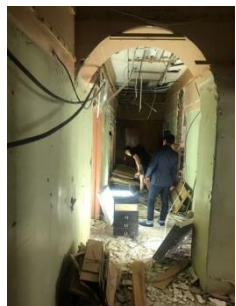
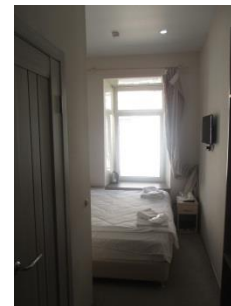
# Фотографии

Фотографии до  
проведения работ

До

Фотографии после  
проведения работ

После





Обоснование  
стоимости  
неотделимых  
улучшений

- Смета
- Акты выполненных работ
- Заключение о стоимости



**Стоимость определяется на дату подачи  
заявления на выкуп с учетом износа**



# Судебная экспертиза: ходатайство о назначении

## *Вопросы на разрешение эксперта:*

1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 20.09.2018?
2. Какие из выполненных работ по ремонту нежилого помещения, отраженные в представленных документах, являются неотделимыми?
3. Какова рыночная стоимость установленных при ответе на второй вопрос неотделимых улучшений, произведенных в помещении, с учетом износа по состоянию на 20.09.2018?



# Судебная практика

Дело №А40-153517/2015,  
г. Москва

Решение

## О П Р Е Д Е Л И Л :

Назначить по делу № А40-153517/2015 повторную оценочную судебную экспертизу, поручив ее проведение обществу с ограниченной ответственностью «Интеллективестсервис» (эксперт Бутяйкина Наталья Павловна) (ОГРН: 1035005010820, 140000, Московская обл., Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Волковская, д. 49А).

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1. «Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар, д. 23, стр. 1, по состоянию на 24.09.2014?»;
2. «Какие из выполненных работ по ремонту нежилого помещения общей площадью 346,5 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар, д. 23, стр. 1, отраженные в представленных документах, являются неотделимыми улучшениями?»;
3. «Какова рыночная стоимость установленных при ответе на второй вопрос неотделимых улучшений, произведенных в помещении, с учетом амортизации по состоянию на 24.09.2014?».

Для проведения экспертизы направить эксперту технические документы БТИ в отношении нежилого помещения общей площадью 346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Цветной бульвар, д. 23, стр. 1, договор аренды от 12.09.2003 № 01-00851/03 (в редакции дополнительных соглашений к договору), документы о переустройстве (перепланировке) нежилого помещения (л.д. 23-126 том 4, л.д. 1-149 том 5, л.д. 1-96 том 6), копию определения Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 сентября 2016 года по делу № А40-153517/2015.

28 октября 2016 года в Девятый арбитражный апелляционный суд поступило экспертное заключение ООО «ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС» № 8/Э-16 от 10 октября 2016 года, согласно которому установлено, что рыночная стоимость выкупаемого имущества по состоянию на 24.09.2014 составила 55 136 560 руб., без НДС, размер неотделимых улучшений составил 6 192 234 руб., без НДС.

Оценив представленное независимым экспертом заключение ООО «ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС» № 8/Э-16 от 10 октября 2016 года по правилам статей 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции полагает, что заключение эксперта ООО «ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС» № 8/Э-16 от 10 октября 2016 года соответствует требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтому договор купли-продажи надлежит заключить по цене 48 944 326 руб., определенной в названном заключении.

## П О С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда города Москвы от 19 апреля 2016 года по делу № А40-153517/2015 отменить.

Урегулировать разногласия, возникшие между обществом с ограниченной ответственностью «Зэтта» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи нежилых помещений общей площадью 346,5 кв.м. (этаж 1, пом. II, комн. 1, 2, 2а, 2б, 3-8, подвал, пом. II, комн. 1-19), расположенных по адресу: г. Москва, Цветной бульвар, д. 23, стр. 1, изложив пункты 3.1, 3.4 договора в следующей редакции:

«3.1 Цена Объекта составляет 48 944 326 руб., НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

**Стоимость неотделимых улучшений 6 192 234 руб. или 11,2% от стоимости выкупа**





## Дело №А40-131882/15, г. Москва

### ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Ходатайство истца о назначении экспертизы удовлетворить и поставить перед экспертом следующие вопросы:

- Какова рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 10, стр. 1 (этаж 1, пом. VI, комн. 1-4, 4а, 4б, 5-7, 7а, 7б, 8-18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, 21-24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 26-30, 30а, 30б, 31, этаж 2, пом. V, комн. 1-6, 6а, 7-17), общей площадью 503,5 кв.м. по состоянию на 26.12.2014г.?
- Какие из выполненных работ по ремонту объекта недвижимости: нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 10, стр. 1 (этаж 1, пом. VI, комн. 1-4, 4а, 4б, 5-7, 7а, 7б, 8-18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, 21-24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 26-30, 30а, 30б, 31, этаж 2, пом. V, комн. 1-6, 6а, 7-17), общей площадью 503,5 кв.м., отраженные в представленных документах, являются неотделимыми улучшениями?
- Какова рыночная стоимость, установленных при ответе на вопрос неотделимых улучшений произведенных на объекте недвижимости: нежилом помещении, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 10, стр. 1 (этаж 1, пом. VI, комн. 1-4, 4а, 4б, 5-7, 7а, 7б, 8-18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, 21-24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 26-30, 30а, 30б, 31, этаж 2, пом. V, комн. 1-6, 6а, 7-17), общей площадью 503,5 кв.м. с учетом износа по состоянию на 26.12.2014г.?

## Решение

### РЕШИЛ:

Урегулировать разногласия по договору купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 10, стр.1 (этаж 1, пом. VI, комн. 1-4, 4а, 4б, 5-7, 7а, 7б, 8-18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, 21-24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 26-30, 30а, 30б, 31, этаж 2, пом. V, комн. 1-6, 6а, 7-17), между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Дирекция» по спорным пунктам договора и принять их в следующей редакции:

- пункт 3.1 договора купли-продажи принять в следующей редакции:  
«3.1. Цена объекта составляет 48 243 147 (сорок восемь миллионов двести сорок три тысячи сто сорок семь) рублей 00 копеек, в соответствии с заключением эксперта АНО «Бюро судебных экспертиз».
- В счет оплаты зачесть стоимость неотделимых улучшений в размере 12 003 800 (двенадцать миллионов три тысячи восемьсот) рублей, определенную в соответствии с заключением эксперта АНО «Бюро судебных экспертиз».
- Всего к оплате 36 239 347 (Тридцать шесть миллионов двести тридцать девять тысяч триста сорок семь) рублей с учетом зачета стоимости неотделимых улучшений в размере 12 003 800 (двенадцать миллионов три тысячи восемьсот) рублей.
- НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется;

**Стоимости неотделимых улучшений 12 003 800 руб. или 24,9% от стоимости выкупа**



## Дело №А40-131882/15, г. Москва

### Определение от 28.05.2015

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Назначить проведение экспертизы с целью установления рыночной стоимости объекта по делу № А40-2888/15-11-18.

Поручить проведение экспертизы ООО «КМК-Стандарт» эксперту – Красавину А.А.(107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, тел. 89169580818).

Предупредить эксперта Красавина А.А. об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 УК РФ.

Перед экспертом-оценщиком поставить следующие вопросы:

- Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 131,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 4, корп. 1, по состоянию на 31.01.2014г.?

### Определение от 03.11.2015, дополнительная экспертиза

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Назначить проведение по делу дополнительной судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости неотделимых улучшений спорного объекта по делу № А40-2888/15-11-18.

Поручить проведение экспертизы ООО «КМК-Стандарт» эксперту – Красавину А.А.(107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, тел. 89169580818).

Предупредить эксперта Красавина А.А. об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 УК РФ.

Перед экспертом поставить следующие вопросы:

- Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 131,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 4, корп. 1 за минусом рыночной стоимости неотделимых улучшений по состоянию на 31.01.2014г. с учетом износа?

**Стоимость неотделимых улучшений 1 759 300 руб. или 21,8% от стоимости выкупа**

## Решение

Учитывая приведенные выше обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что выкупная цена спорного нежилого помещения подлежит определению с учетом рыночной стоимости этого объекта недвижимости по результатам проведения судебной экспертизы, то есть в размере 8.061.000 руб. (без учета НДС),

Суд считает, что в целях применения положений п.6 ст.5 Федерального закона №159-ФЗ, должна быть определена стоимость, произведенных улучшений выкупаемого имущества.

Как следует из материалов дела, при аренде выкупаемого помещения истец осуществил неотделимые улучшения арендуемого имущества в результате капитального ремонта. Данные улучшения производились с согласия арендодателя - Северо- Западного территориального агентства Департамента имущества г. Москвы № 1761-05 А/С3 от 30.06.2005 г. на основании обращения ООО «ИнМедТех» № 65 от 06.06.2005 г. Стоимость капитального ремонта в 2005 г. составила 1 721 000 руб., факт оплаты подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями № 275 от 19.09.2005 г., № 366 от 17.11.2005 г., № 400 от 08.12.2005 г., № 409 от 15.12.2005 г. Кроме того, в 2013 г. производился ремонт системы отопления помещения в размере 38 300 руб. что подтверждается платежным поручением № 476 от 16.12.2013 г., авансовым отчетом № 99 от 18.07.2013 г. Всего стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества составляет 1 759 300 руб.

#### Р Е Ш И Л :

Урегулировать разногласия, возникшие между Обществом с ограниченной ответственностью «ИнМедТех» и Департаментом городского имущества города Москвы при заключении договора купли-продажи нежилого помещения площадью 131,1 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Расплетина, д. 4, корп. 1 путем принятия п 3.1, 3.2 и п 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена Объекта за минусом стоимости неотделимых улучшений составляет 6.952.000 (шесть тысяч девятьсот пятьдесят две тысячи) руб.



## Дело №А40-111168/14, г. Москва

### Определение от 13.03.2015

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Удовлетворить ходатайство истца о назначении по делу судебной оценочной экспертизы.

Назначить судебную оценочную экспертизу с постановкой перед экспертизой следующих вопросов:

- какова рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 143,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 11, офис 6 (этаж 1, пом. VI, комнаты 1,2,2а,3-11,11а,12-14), по состоянию на 24.09.2013г.;
- какова рыночная стоимость работ по обеспечению указанного нежилого помещения электроснабжением по состоянию на декабрь 2007г. с учетом износа.

### Определение от 03.11.2015, дополнительная экспертиза

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Удовлетворить ходатайство истца о назначении по делу дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Назначить дополнительную судебную оценочную экспертизу с постановкой перед экспертизой следующего вопроса:

- какова рыночная стоимость работ по обеспечению нежилого помещения общей площадью 143,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 11, офис 6 (этаж 1, пом. VI, комнаты 1,2,2а,3-11,11а,12-14) электроснабжением по состоянию на декабрь 2007г. с учетом износа по состоянию на 24.09.2013г.

## Решение

Согласно заключению эксперта Общества с ограниченной ответственностью «ЭКСОН» стоимость имущества по состоянию на 24.09.2013г. составила 13.798.000 руб. без суммы НДС (ответ на вопрос № 1). По второму вопросу эксперт пришел к следующему выводу: рыночная стоимость работ по обеспечению указанного нежилого помещения электроснабжением по состоянию 24.09.2013г., с учетом износа, составляет 871.592руб. 33коп.

#### РЕШИЛ:

Производство по делу в части взыскании 20.000руб. расходов по оценке имущества прекратить.

Урегулировать разногласия, возникшие между Обществом с ограниченной ответственностью «Навигатор-Т» (ОГРН 1057747250285; ИНН 7736523644; 119313, г. Москва, ул. Гарибальди, д.11, оф.6; дата регистрации: 16.06.2005г.) и Департаментом городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., 1/12; дата регистрации: 15.11.1991г.) при заключении договора купли-продажи нежилого помещения общей площадью 143,1кв.м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д.11 (этаж 1, пом.VI, комн.1, 2, 2а, 3-11, 11а, 12-14), изложив пункты 3.1 и 3.4 договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 12.926.407 (двенадцать миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста семь) рублей 67 копеек в соответствии с судебной оценочной экспертизой, проведенной ООО «Эксон» от 16.04.2015г. и от 01.07.2015г.

**Стоимость неотделимых улучшений 871 592 руб. или 6,3% от стоимости выкупа**



ФОТОГРАФИЯ

**Давыдова Анна Ринатовна,  
член Экспертного совета СРО  
«Союз «Федерация специалистов  
оценщиков»  
ООО «Эксон», руководитель  
группы по направлению судебных  
экспертиз  
+74951079767**