



г. Санкт-Петербург, ст. м. Пионерская, Коломяжский пр-т 18  
Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж.

Тел.: +7(900)622-46-40

+7(812)982-22-15

E-mail: [info@ipoteka-ocenka.ru](mailto:info@ipoteka-ocenka.ru)

Сайт: [www.ipoteka-ocenka.ru](http://www.ipoteka-ocenka.ru)

Группа ВК: [vk.com/infocentrocenki](https://vk.com/infocentrocenki)

Индивидуальный предприниматель Куянов Сергей Вадимович

ИНН 780243801281, ОГРНИП 317784700066254



Оценка недвижимости  
(квартиры, апартаменты, земельные  
участки, загородные дома, коммерческие  
помещения, здания)



Оценка ущерба имуществу  
(после залива, пожара и др.)



Судебная экспертиза,  
оспаривание  
кадастровой стоимости



Оценка бизнеса, акций и  
долей в компаниях  
(предприятия, оборудования)



Оценка автомобиля, гаража,  
паркинга  
(для нотариуса, суда и др.)



Юридические услуги

# ОТЧЁТ № 1723/19

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**195030 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА КОММУНЫ, ДОМ 50,  
ЛИТЕРА А, КВАРТИРА 156**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**19 НОЯБРЯ 2019 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**19 НОЯБРЯ 2019 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**МАРКИН ЕВГЕНИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ЗАЁМЩИК:

**МАРКИН ЕВГЕНИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

191119-1747



ОСЕНКА.МОВІ

2019 год

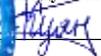
**Содержание**

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения об оценщике	6
1.4	Сведения о заказчике	7
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	9
2	Описание Объекта оценки	10
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
3	Анализ рынка объекта оценки	15
4	Описание процесса, подходов и методов оценки	15
4.1	Этапы проведения оценки	23
4.2	Анализ наиболее эффективного использования	23
4.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	24
4.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	24
4.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	25
4.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	26
4.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	28
4.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	33
5	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	36
6	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	37
7	Фотографии объекта оценки	40
8	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	71
9	Документы на объект оценки	75
10	Документы оценщика	146

## 1 Общие сведения и выводы

Отчёт № 1723/19

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь кухни, м <sup>2</sup>
	квартира	4	20, 21	143,5	80,8	27,7
	Наличие неутвержденной перепланировки	Наличие обременений		Характер обременений		
	есть	Нет		Не зарегистрировано		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	панельный нет данных	24	2005	Нет информации	11%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	Санкт-Петербург	-	город Санкт-Петербург	улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей залога в АО "Банк ДОМ.РФ".					
Заказчик оценки	Маркин Евгений Васильевич, паспорт 7503 610141, выдан 08.07.2003 г. отделом милиции №2 УВД города Златоуста Челябинской области к/п 743-005 Адрес регистрации: город Санкт-Петербург, улица Бабушкина, дом 95, корпус 2, квартира 64					
Основание оценки	Договор № 1723/19 от 19.11.2019 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ИП	Куянов С.В.	город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»; +7 (905) 212-22-15	ОГРН 317784700066254, дата 06.03.2017 г.	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-079785/18 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2018 г. По 15.12.2019 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 16 ноября 2018 года	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Куянов Сергей Вадимович Паспорт 4008 636989, выдан 29.01.2009 г. ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга, к/п	7 лет	1889	Ассоциация «СРОО «ЭС»	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2015 года на бланке № 002910	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-079785/18 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2018 г. по 15.12.2019 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 16 ноября 2018 года	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки», регистрационный номер № 0292 дата выдачи 28.02.2015 г
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчёта		
	19.11.2019		19.11.2019	19.11.2019		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	13 727 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	13 727 000			12 114 000		

Оценку выполнил и подготовил Отчёт об оценке оценщик  / Куянов С.В. /Отчёт об оценке утвердил Индивидуальный предприниматель  
м.п.  / Куянов С.В. /

## 1.1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №1723/19 на проведение оценки от 19.11.2019 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Объект оценки: четырёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 143,5 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, кадастровый (условный) номер: 78:11:0006114:4193.
<b>Сведения о правообладателях объекта оценки</b>	Артамонова Ирина Алексеевна
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Право собственности
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	Не зарегистрировано
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	19 ноября 2019 года
<b>Дата оценки</b>	19 ноября 2019 года
<b>Дата составления отчета</b>	19 ноября 2019 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	19 ноября - 19 ноября 2019 года
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки</b>	63,7542 руб./долл. США
<b>Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Сравнительный подход</b>	13 727 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	13 727 000 (Тринадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч) рублей 215 300 (Двести пятнадцать тысяч триста) долларов США
<b>Ликвидационная стоимость</b>	12 114 000 (Двенадцать миллионов сто четырнадцать тысяч) руб. 190 000 (Сто девяносто тысяч) долл. США
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	4-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 143,5 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, кадастровый (условный) номер: 78:11:0006114:4193.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	4-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 143,5 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 9 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. Обременения: Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей залога в АО "Банк ДОМ.РФ".
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Обоснование рыночной стоимости имущества (для предоставления в банк).
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Вид представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости</b>	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
<b>Сокращённый срок экспозиции объекта оценки</b>	1 мес.
<b>Рыночный срок экспозиции объекта оценки</b>	3 мес.
<b>Условия продажи и форма организации проведения торгов</b>	Информация отсутствует
<b>Дата оценки</b>	19 ноября 2019 года
<b>Дата составления отчета</b>	19 ноября 2019 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	19 ноября - 19 ноября 2019 года
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</b>	Отсутствуют
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует.

### 1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Куянов Сергей Вадимович
ОГРН, дата присвоения ОГРН	317784700066254 от 06.03.2017
Юридический адрес организации	194356, город Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135
Адрес для корреспонденции	город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»
Контактная информация	Телефон: +7 (905) 212-22-15, эл. почта: kuyanov1989@mail.ru
Банковские реквизиты	ИНН 780243801281, КПП , р/с 4080281080000106262, к/с 30101810145250000974 в АО «Тинькофф Банк», БИК 044525974
Сведения о страховании ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-079785/18 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2018 г. По 15.12.2019 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 16 ноября 2018 года
Сведения об оценщике	
ФИО	Куянов Сергей Вадимович
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС», рег. №1889, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2015 года на бланке № 002910.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки», регистрационный номер № 0292 дата выдачи 28.02.2015 г
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №007173-1 выдан ФБУ "ФРЦ" 29.03.2018, действителен до 29.03.2021
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-079785/18 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2018 г. по 15.12.2019 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 16 ноября 2018 года
Контактная информация	Телефон: +7 (905)212-22-15; эл. почта: kuyanov1989@mail.ru
Место нахождения оценщика	город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ИП Куянов С.В. являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## 1.4 Сведения о заказчике

<b>ФИО</b>	Маркин Евгений Васильевич
<b>Паспортные данные</b>	Паспорт серия 7503 номер 610141, выдан отделом милиции №2 УВД города Златоуста Челябинской области 08.07.2003 г., к.п. 743-005, адрес регистрации город Санкт-Петербург, улица Бабушкина, дом 95, корпус 2, квартира 64

## 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

## 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;

6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: Ассоциация «СРОО «ЭС»;

## 1.7 Термины и определения

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

*Метод оценки* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

*Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

*Цена объекта оценки* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

*Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

*Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

*Итоговая величина стоимости* объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

*Типичный рыночный срок экспозиции* объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции* объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

*Затраты* на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

*Наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

*Аренда* (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

## **1.8 Используемые материалы**

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 9):

1. Решение Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 28.12.2018 №2-232/2018
2. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30.05.2019 №33-11316/2019
3. Выписка из ЕГРН от 22.10.2019
4. Справка о характеристике жилого помещения (форма 7) от 14.11.2019
5. План 20 этажа
6. План 21 этажа

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	195030 Санкт-Петербург, город Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156
Район, микрорайон	Красногвардейский; Ржевка
Расстояние от метро	15 мин. транспортом от ст. метро «Ладожская»
Объекты транспортной инфраструктуры	(автобус, маршрутка)
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	КАД - 4,8 км;
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин и т.д.
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена, детская площадка
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>), веб-сайт 2ГИС (<https://2gis.ru/>)

### 2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2005
Возраст здания, лет	14
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	111
Физический износ, %	11% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2019 - 2005) / 125 \times 100\% = 11\%$
Кол-во этажей в здании	24
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Железобетон
Материал перекрытий	Железобетонные плиты

Материал перегородок	Нет данных
Материал фундамента	Свайный железобетонный
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во подъездов в доме	5
Кровля	Нет данных
Состояние кровли	Нет данных
Фасад здания	Оштукатурен, покрашен (в светлых тонах)
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Нет данных
Наличие чердака/мансарды	Нет данных
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Системы безопасности	Домофон
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Пятёрочка, сеть супермаркетов; Лавка пекаря, булочная; Красное & Белое, сеть магазинов
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Нет данных
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в хорошем состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

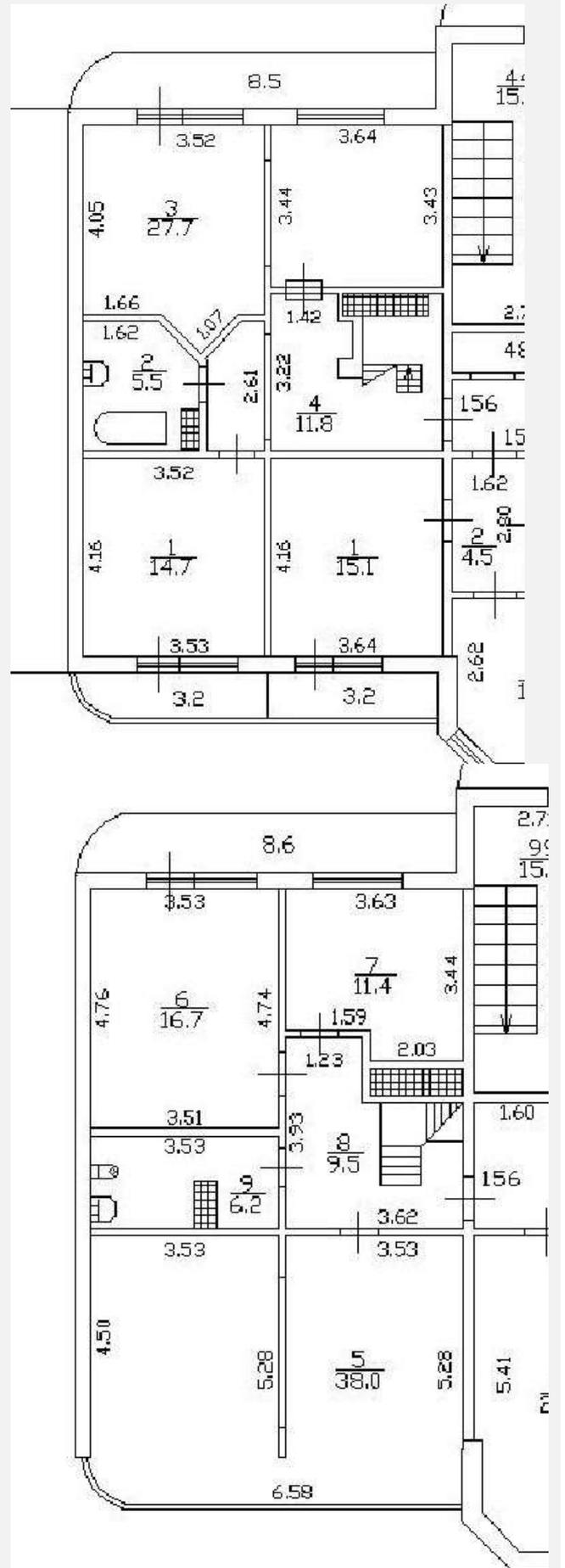
Источники информации: Справка о характеристике жилого помещения (форма 7) от 14.11.2019, <http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/52203/info/>

### 2.3 Характеристика объекта оценки

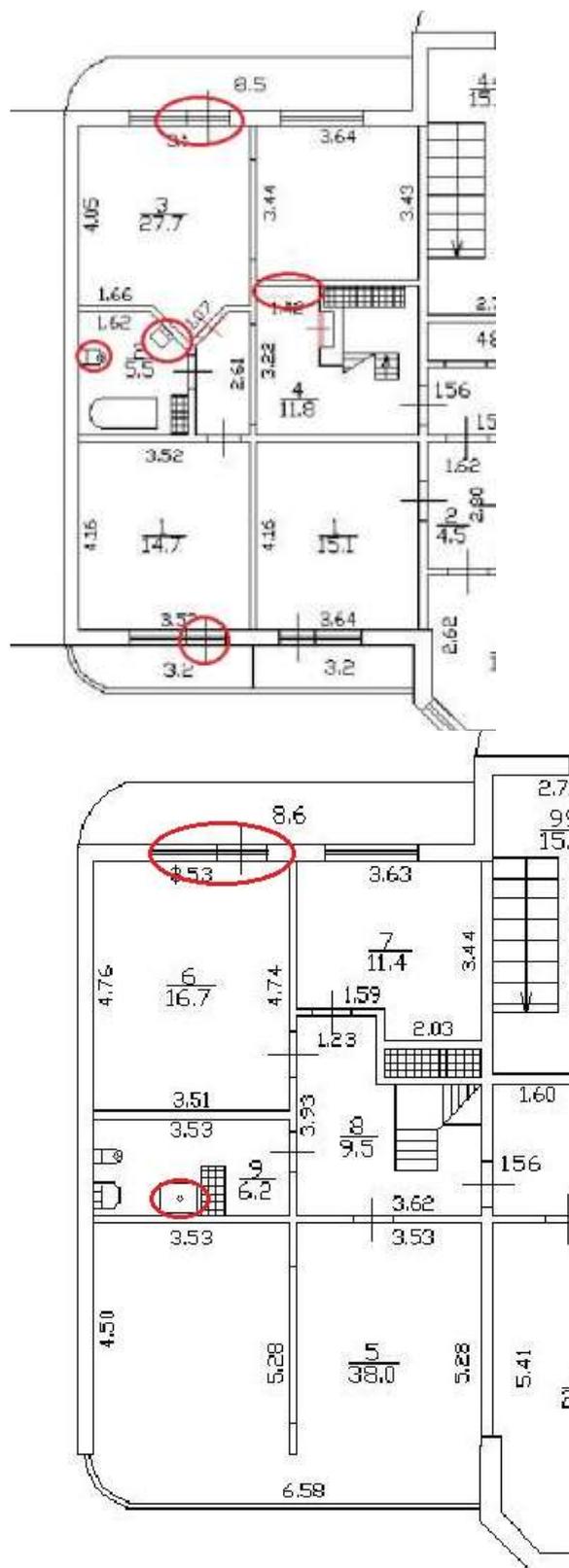
Количество комнат	4
Этаж	20, 21
Общая площадь с учётом летних помещений, м <sup>2</sup>	153,1
Общая площадь без учёта летних помещений, м <sup>2</sup>	143,5
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	80,8
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	27,7
Вспомогательные помещения	коридор, 21,3 кв.м
Балкон/лоджия, площадь	балкон, 1,0 кв.м, 2 лоджии, 8,6 кв.м
Высота потолков	2,80
Телефон	Нет данных

<b>Состояние внутренней отделки</b>	Хорошее
<b>Необходимые ремонтные работы</b>	Ремонт не требуется
<b>Вид из окон</b>	На улицу и во двор
<b>Оконные проемы</b>	Пластиковые стеклопакеты
<b>Остекление лоджий</b>	Есть
<b>Дверные проемы</b>	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
<b>Санузел</b>	Раздельный: ванная 5,5 кв.м, туалет 6,2 кв.м
<b>Коммуникации и инженерные системы</b>	Электроснабжение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
<b>Оборудование для систем и коммуникаций</b>	Установлено
<b>Слаботочное обеспечение</b>	ТВ-антенна
<b>Кухонная плита</b>	Электрическая
<b>Наличие перепланировки</b>	В ходе изучения документов, предоставленных Заказчиком, было выявлено, что в квартире была произведена перепланировка. Проведены следующие виды работ по перепланировке: - монтирована перегородка с дверным проемом в помещении №4; - монтирован дверной проем между помещениями №3 и №4; - заложен дверной проем между помещениями №3 и №4; - оборудована душевая кабина в помещении №9; - установлен унитаз в помещении №2; - перемещена раковина в пределах помещения №2. Выполненная перепланировка не является существенной. В результате проведенных работ несущие конструкции затронуты не были. Наружные границы квартиры не изменились. Возможно согласование перепланировки во внесудебном порядке, либо оперативное восстановление исходной планировки.
<b>Возможность регистрации перепланировки</b>	Проведенные работы, по мнению специалистов компании «РОСПЕРЕПЛАНИРОВКА», могут быть зарегистрированы в органах БТИ, продолжительность оформления (согласование проекта в различных инстанциях), составит от 1,5 до 3 месяцев, а стоимость составит около 50 000 руб.
<b>Стоимость согласования перепланировки</b>	50 000 руб.

Позтажный план



## Фактическая планировка



Особенности планировки квартиры	Двухсторонняя
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Выходы на балкон и лоджии из помещений № 1, 3, 6 не соответствуют плану БТИ. По мнению оценщика, данное несоответствие возникло в результате технической ошибки органов БТИ

Источники информации: Справка о характеристике жилого помещения (форма 7) от 14.11.2019, визуальный осмотр

### 3 Анализ рынка объекта оценки

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

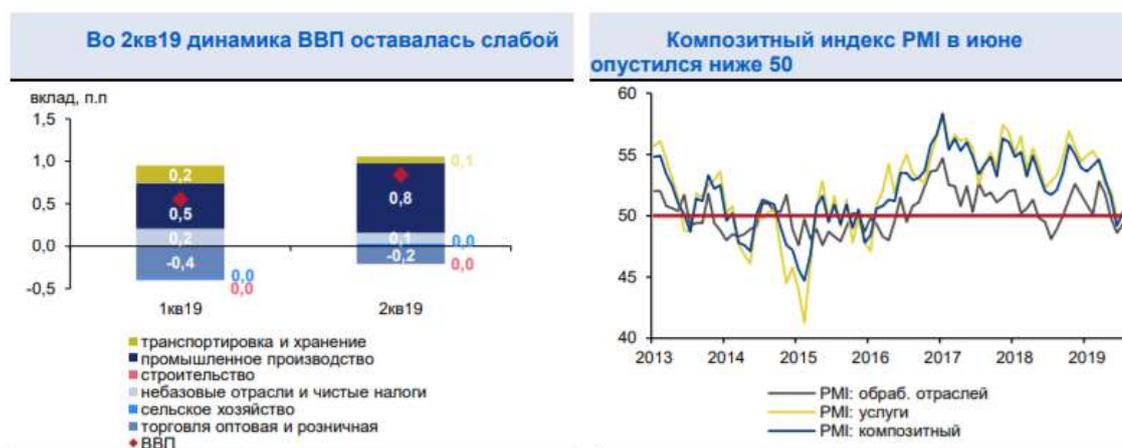
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08))

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.



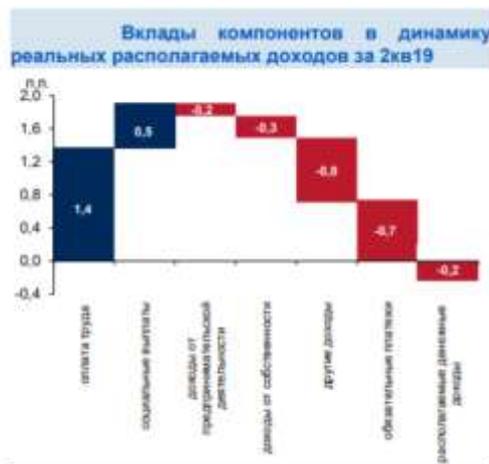
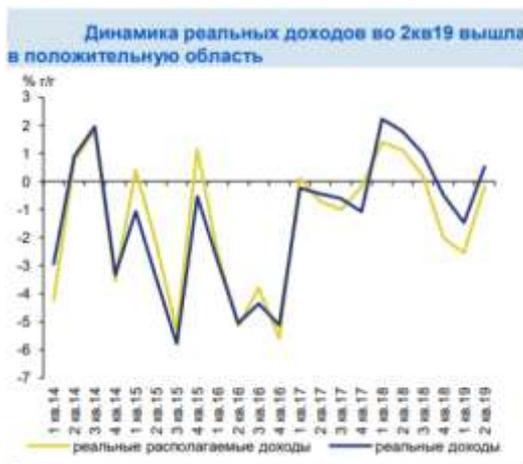
Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19). Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.



Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.



Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.



Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).



Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ». Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период. Сокращение нефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение нефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка. В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).



Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.



### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (04-16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

### • Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lrrr.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

● **Обзор рынка жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.**

(источник: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupithttps://www.kommersant.ru/doc/4109719>)

За прошедшие девять месяцев в Петербурге было сдано в эксплуатацию чуть более 1 млн кв. м жилья — менее трети от планируемого показателя по вводу текущего года. Показатели первого осеннего месяца также демонстрируют отрицательную динамику: 45 тыс. кв. м в сентябре против 199 тыс. кв. м в августе. По мнению экспертов, ситуация драматичной не является: девелоперы следуют своим собственным планам, а на сокращение объема ввода жилья могут повлиять или недостаток финансирования, или возможные изменения в текущем законодательстве. При этом, по словам аналитиков, изменился характер спроса, сейчас рынок имеет дело с чуть более долгим принятием решения, вдумчивым покупателем.

Согласно данным комитета по строительству Петербурга, на конец сентября 2019 года в городе было введено 1,05 млн кв. м жилья, что более чем на треть меньше результатов аналогичного периода прошлого года: тогда в Санкт-Петербурге за девять месяцев было сдано 1,4 млн кв. м жилых площадей. При этом в сентябре текущего года было построено и введено в эксплуатацию четыре дома на 802 квартиры общей площадью 45,2 тыс. кв. м, а в сентябре 2018 года — 137,9 тыс. кв. м. По информации Госэкспертизы, на момент публикации заметки были сданы четыре городских объекта: ЖК «Дом на Обручевых» в Калининском районе от «Эталон ЛенСпецСМУ», ЖК «Дом на Зеленой» от «Садко-Сити» — в Петроградском, ЖК «Орловский парк» в Приморском районе от ГК «Пик» и ЖК «Юттери» от «Ленстройтреста» в Колпинском районе Петербурга. Результаты сентября по вводу жилья почти в 5 раз меньше, чем в последнем летнем месяце. В августе 2019 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию восемь домов на 4287 квартир, всего 199,3 тыс. кв. м жилья.

В пресс-службе комитета по строительству “Ъ” сообщили, что в этом году достижение прошлогодних результатов в 3,95 млн кв. м сданных жилых помещений вряд ли будет повторено, поскольку прошлый год был в этом отношении рекордным. Что касается 2019 года, то до конца декабря планируется сдача около 3,4 млн кв. м жилой недвижимости, отметили в комитете. «С тех пор как появилась информация об изменении законодательства, рентабельность отрасли стала неочевидной для многих игроков, и разрешения на строительство они получали с меньшим энтузиазмом», — делится своим мнением директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей.

Генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков поясняет, что на объемы ввода жилья влияют два фундаментальных обстоятельства. «Во-первых, финансовое состояние, то есть наличие денег у строительных компаний, поскольку скорость строительства почти прямо пропорциональна объемам финансирования. Как только начинаются сложности, стройка затягивается вплоть до полной заморозки», — говорит господин Пашков. Вторая причина — это возможность согласования проекта. «Если по каким-то причинам, например в связи с изменениями в законодательстве, затормаживается согласование новых проектов, то через некоторое время это отразится на объеме предложения, а еще через некоторое время — на объеме ввода жилья», — подчеркивает эксперт.

По словам руководителя департамента развития ГК «ПСК» Сергея Мохнаря, почти 3,5 млн кв. м к концу года вряд ли достижимы. По его словам, изменился характер спроса. «Все, кто хотели купить как можно скорее, “пока не началось страшное эскроу”, сделали это. Сейчас рынок имеет дело с чуть более долгим принятием решения, вдумчивым покупателем», — резюмирует эксперт. По мнению господина Мохнаря, ситуация со значительным уменьшением количества введенных в эксплуатацию объектов драматичной не является.

Одновременно с падением ввода снижаются и продажи у застройщиков. Так, по данным информации управления Росреестра по Санкт-Петербургу, в августе было зафиксировано значительное снижение количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ): 5496 договоров в сравнении с 8373 ДДУ в июле. Как говорят эксперты, частично это связано с ажиотажем, который «искусственно развели» вокруг нововведения, связанного с эскроу-счетами. «Как результат, максимально выросли продажи с января по май, в течение которого застройщики успешно повышали цены. В итоге весь спрос был реализован в первом полугодии», — говорит исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.», добавляет: «Покупатели активно приобретают жилье в домах с высокой стадией готовности в хороших локациях. Таким образом они страхуют себя от дополнительных рисков, связанных с переходом на эскроу-счета».

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург за октябрь 2019 г.:

**Средняя стоимость** в динамике за последний год

**7 906 256 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Санкт-Петербурге за октябрь 2019  
+2% относительно сентября

**122 463 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Санкт-Петербурге за октябрь 2019  
+3% относительно сентября

**Стоимость квартиры** в Санкт-Петербурге в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м<sup>2</sup>:

Тип квартиры:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 4 395 170 руб., за месяц показатель изменился на -8 %;

Двухкомнатная – 7 662 429 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;

Трехкомнатная – 11 425 128 руб., где показатель стоимости изменился на -5 %;

Четырех- и многокомнатная – 21 162 357 руб., средняя цена изменилась на -2 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 4 200 544 руб., за месяц показатель изменился на -2 %;

Двухкомнатная – 7 479 006 руб., где средняя цена изменилась на 1 %;

Трехкомнатная – 12 275 259 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;

Четырех- и многокомнатная – 29 052 668 руб., средняя цена изменилась на 4 %.

- Итоги**

(источник:

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08))

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

## 4 Описание процесса, подходов и методов оценки

### 4.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 4.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

### 4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

### 4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

#### 4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### 4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр-кт, д. 16, к. 1	г. Санкт-Петербург, Ириновский пр-кт, д. 27, к. 1	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, д. 37, к. 2	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, д. 37, к. 2	г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, д. 17, к. 1
Площадь общая, м <sup>2</sup>	130,4	158,8	127	145	115,3
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	18,1	10,9	30	45	14,7
Комнат	4	4	4	4	4
Тип дома	кирпичный	кирпичный	монолитный	монолитный	монолитный
Год постройки	2006	2001	2007	2007	2006
Этаж/этажность	3/12	16/17	4/12	15/18	15/20
Состояние	хорошее	хорошее	отличное	отличное	отличное
Балкон/Лоджия	лоджия	2 лоджии	3 лоджии	3 лоджии	2 балкона
Санузел	раздельный	2 санузла	совмещённый	раздельный	2 санузла
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа
Источник информации	<a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru/</a>	Веб-сайт <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a>	Веб-сайт <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a>	Веб-сайт <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a>	Веб-сайт <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a>
Ссылка на источник	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4026556236989129473/">https://realty.yandex.ru/offer/4026556236989129473/</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/706587047.html?source=vas_map#photos2">https://www.emls.ru/fullinfo/1/706587047.html?source=vas_map#photos2</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/834910.html?source=vas_map#photos2">https://www.emls.ru/fullinfo/1/834910.html?source=vas_map#photos2</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/706612676.html">https://www.emls.ru/fullinfo/1/706612676.html</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/1530065.html?source=vas_map#tab2">https://www.emls.ru/fullinfo/1/1530065.html?source=vas_map#tab2</a>
Дата предложения	19.11.2019	19.11.2019	19.11.2019	19.11.2019	19.11.2019
Контакты продавца	7999550-52-77	7812245-69-31	7911001-26-12	7965056-77-37	7911171-22-69
Цена предложения, руб.	14 500 000	18 200 000	14 670 000	15 000 000	12 980 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	111 196	114 610	115 512	103 448	112 576

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

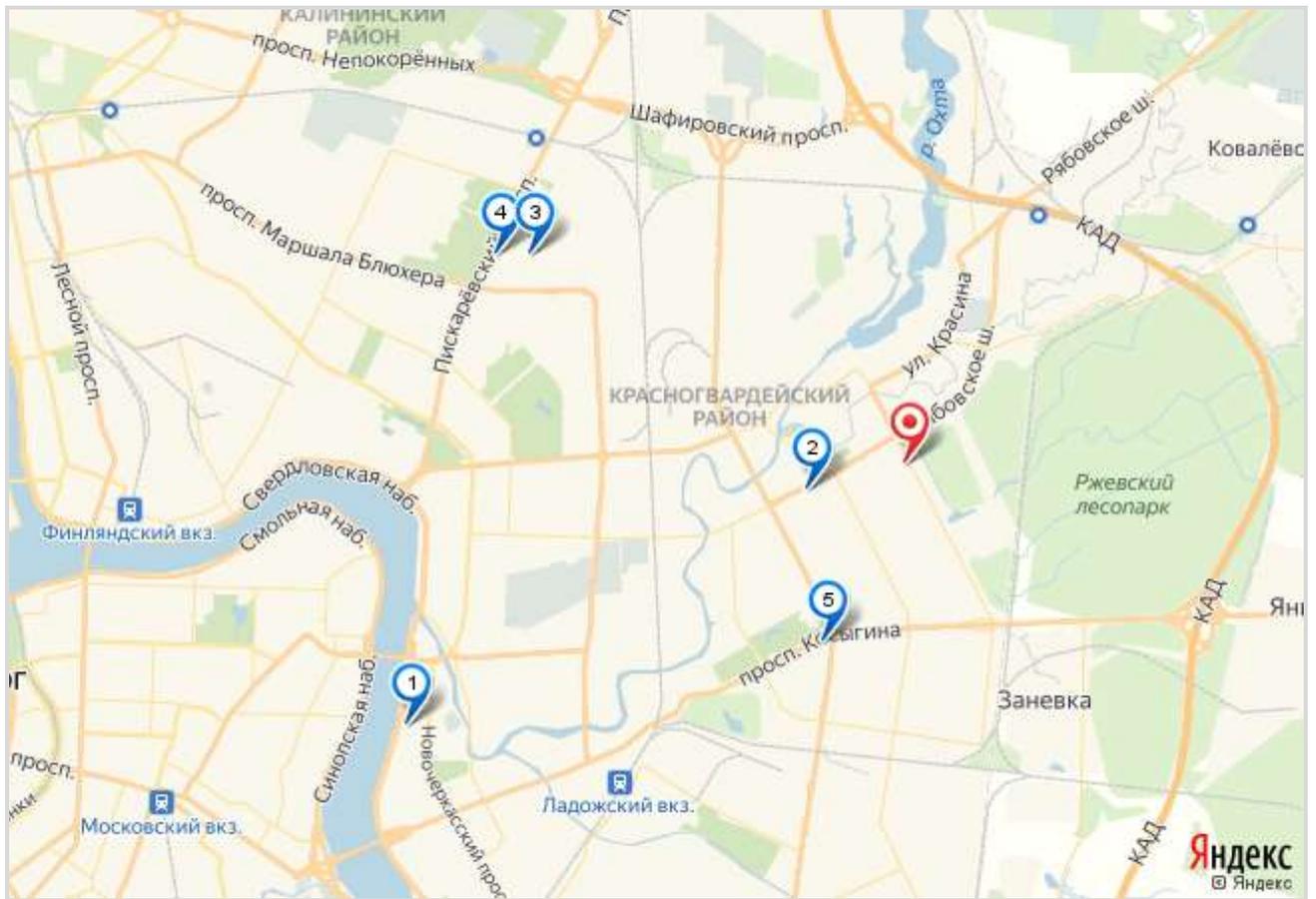
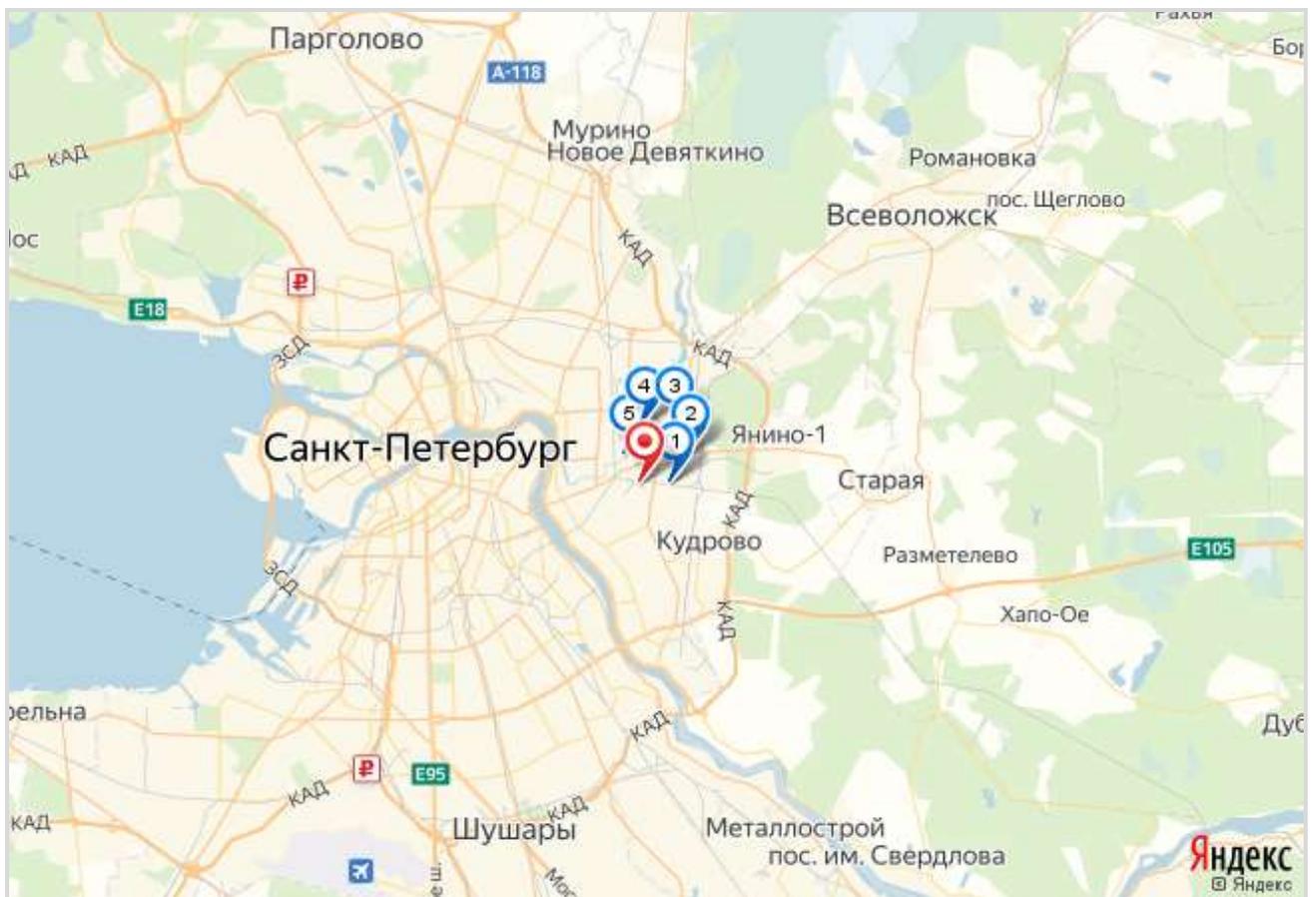


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



#### 4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

##### **Корректировка на торг**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Применение цен предложения является общераспространённой практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчётов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (предложений) по приведённым объектам-аналогам не соответствуют приведённым в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

С учётом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчёты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчёта такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Размер корректировки на уторговывание определяется на основании «Результатов опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.18 цифры получены для базового Северо-Западного региона)».<sup>1</sup>

**Таблица 4.1. Результаты опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей**

Сегменты	Скидка на торг (продажи недвижимости в имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МНИ	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МНИ	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%

Скидка на торг по договорам купли-продажи для стандартной жилой недвижимости находится в интервале от 0% до -15%, а в среднем составляет 6%.

##### **Дата продажи (предложения)**

Т.к. условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов типичные, то данная корректировка не вносится.

<sup>1</sup> Источник: Ассоциация Банков Северо-Запада, сайт: <http://www.nwab.ru/commitets/single/commitets/3161>

**Условия финансирования**

Т.к. права на Объект оценки и объекты-аналоги передаются при условии 100% оплаты, то данная корректировка не вносится.

**Условия продажи**

Т.к. условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов типичные, то данная корректировка не вносится.

**Вид использования**

Т.к. вид разрешенного использования у Объекта оценки и объектов-аналогов идентичный – жилая квартира, то данная корректировка не вносится.

**Вид сделки**

Встречная покупка - означает необходимость поиска иного жилья, взамен того, которое продается.

Прямая продажа - покупатель не связан ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого.

В результате опроса представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) оценщиком было выявлено, что данная поправка составляет:

- Прямая продажа - 0%;
- Встречная покупка подобрана - 3%;
- Встречная покупка не подобрана - 5%.

**Местоположение**

Главный критерий – одинаковые по всем характеристикам квартиры, находящиеся в разных районах города могут сильно отличаться по цене. Влияние на цены оказывает удаленность жилья от центра города, престижность района, местоположение дома, транспортное сообщение, доступность станции метро, инфраструктура, экология. При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы объекты располагались максимально близко к друг к другу и имели сопоставимое окружение.

**Общая площадь (фактор масштаба)**

На рынке жилой недвижимости существует правило: чем меньше площадь, тем выше цена 1 квадратного метра, однокомнатные квартиры в пересчете на метры стоят дороже, чем 3 - 4 комнатные. Объяснение простое – чем меньше объект (он дешевле «целиком»), тем большему количеству покупателей он доступен. Так как оценщик производит расчёты по 1 кв. м общей площади квартир, различие в площади является существенным фактором стоимости. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на площадь:

Массовое современное жилье. Жилье повышенной комфортности.						
Общая площадь объекта оценки	Общая площадь объекта-аналога					
площадь, кв. м	менее 30	30-50	50-65	65-90	90-120	более 120
менее 30	1	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1	1,03
более 120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость, стр.184.

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) на изучение приведённой информации. Участники опроса согласились с приведёнными данными, как адекватными и соответствующими рынку. Однако, если объекты аналоги сопоставимы по планировке и типу, расположены в жилых домах одной серии, то различие в площади до 5 кв.м, не оказывает влияния общую стоимость (принимается как погрешность измерения). При выборе объектов-аналогов оценщик руководствуется тем, чтобы объекты имели максимально сопоставимую площадь.

**Площадь кухни, кв.м.**

Данная поправка вносится, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 1 кв. м.

В результате опроса представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) Оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни Объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот.

**Этаж**

Этажное расположение квартиры учитывается в следующих трех интервалах: первый этаж; этаж кроме первого и последнего; последний этаж. Последние этажи меньше ценятся из-за часто протекающих крыш, отсутствия лифта, как правило, в «хрущевках» и «брежневках», или даже при его наличии, отсутствие возможности производить грузовые перевозки, а также возможны регулярные поломки лифта. Минусом первых этажей являются решетки на окнах, отсутствие балконов и лоджий, а также психологическое ощущение незащищенности. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на этажное расположение:

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Отношение удельной цены квартиры на 1-этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94	0,85	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95	0,90	0,98

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1, стр. 209-211

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург на изучение приведённой информации. Результаты опроса риэлторов в отношении размера корректировки на этажность представлены ниже:

Наименование агентства недвижимости	Телефон	Величина скидки, %		Средняя величина скидки, %
		min	max	
«Аврора НДВ»	(812) 640-05-25	5	7	6
«Новый Петербург»	(812) 385-00-00	4	6	5
«Реал»	(812) 579-99-07, (812) 327-27-95	6	8	7
«Александр Недвижимость»	(812) 327-16-16	5	7	6
«Жилищный вопрос»	(812) 921-56-66	4	6	5
Среднее значение по выборке (округленно)				6

Источник: Опрос агентств недвижимости города Санкт-Петербурга

**Материал стен**

Дороже будет стоить кирпичный или монолитный дом облицованный кирпичом, дешевле - панельный. Причина - у таких домов разные показатели звукоизоляции, теплопроводности стен и т. д. Квартиры в новостройках Санкт-Петербурга, находящихся на высокой стадии готовности, или уже сданные, ценятся более высоко, их стоимость может быть существенно выше, чем у квартир в домах, которые только начинают строиться. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на материал стен:

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95	0,85	0,99

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1, стр. 209-211

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербурга (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) на изучение приведённой информации. Участники опроса согласились с приведёнными данными, как адекватными и соответствующими рынку.

**Состояние отделки**

Немаловажный фактор, в виду дороговизны проведения ремонта. Поэтому квартира после капитального ремонта будет стоить заметно дороже точно такой же, но без ремонта. Многие компании устанавливают расценки на ремонт квартир в Санкт-Петербурге в зависимости от вида ремонта: «эконом-класс», «комфорт» и «элитный» («люкс»). В действительности грань между этими видами ремонта очень условна. На основании опроса строительных и отделочных фирм города Санкт-Петербурга («Сфера комфорта», телефон: (812) 989-11-90, сайт: <http://www.remont-otdelka-spb.com>, «Ремстарт», телефон: (812) 943-30-80, сайт: <http://www.remstart.ru>, «Ремонт на пять», телефон: (812) 642-92-73, сайт: <http://na5project.ru>, «Rosmarkt», телефон: 8-951-664-42-58, сайт: <http://rosmarkt.pulscen.ru>) был определён диапазон цен на различные виды отделки помещений (жилых квартир).

**Таблица 4.2. Диапазоны цен на различные виды отделки**

Класс внутренней отделки	Диапазон цен, руб./кв.м
эконом-класс	1 500-4000
комфорт	4 000-7 000
элитный (люкс)	7 000-20 000

Цены были озвучены как средние (без индивидуальных потребностей) в расчете руб. за 1 кв.м помещения.

**Видовые характеристики квартиры**

Вид из окон производит иногда мощнейшее впечатление на покупателя. Это, прежде всего, панорамные виды на памятники архитектуры и природные красоты, такие как парки и реки. Спросом пользуются квартиры с видом на Исаакиевский, Смольный и Казанский соборы, мосты, Петропавловскую крепость, стрелку Васильевского острова и другие достопримечательности, символизирующие Санкт-Петербург.

При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы видовые характеристики квартир были сопоставимы.

**Наличие балкона (лоджии)**

Отсутствие балкона или лоджии, отрицательно сказывается на стоимости квартиры. По мнению профессиональных участников рынка недвижимости, предпочтение у покупателей типового жилья всегда отдаются квартирам с балконом или лоджией. По этой причине произведён опрос и получены следующие результаты:

Наименование агентства недвижимости	Телефон	Величина скидки, %		Средняя величина скидки, %
		min	max	
«Аврора-НДВ»	(812)-640-05-25	2	4	3
«Новый-Петербург»	(812)-385-00-00	4	6	5
«Реал»	(812)-579-99-07, (812)-327-27-95	3	5	4
«Александр-Недвижимость»	(812)-327-16-16	2	4	3
«Жилищный вопрос»	(812)-921-56-66	4	6	5
Среднее значение по выборке (округленно):				4

Источник: Опрос агентств недвижимости города Санкт-Петербурга

### **Весовые коэффициенты аналогов**

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

### **Значения общей площади, используемые в расчётах**

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

## 4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
<b>Адрес</b>	Санкт-Петербург, город Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр-кт, д. 16, к. 1	г. Санкт-Петербург, Ириновский пр-кт, д. 27, к. 1	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, д. 37, к. 2	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, д. 37, к. 2	г. Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, д. 17, к. 1
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	143,5	130,4	158,8	127	145	115,3
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	14 500 000	18 200 000	14 670 000	15 000 000	12 980 000
<b>Цена за 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>111 196</b>	<b>114 610</b>	<b>115 512</b>	<b>103 448</b>	<b>112 576</b>
<b>Корректировка на торг</b>						
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>103 413</b>	<b>106 587</b>	<b>107 426</b>	<b>96 207</b>	<b>104 696</b>
<b>Дата продажи (предложения)</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Передаваемые имущественные права</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Ограничения (обременения)</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Условия финансирования</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Условия продажи</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Вид использования</b>						

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Вид сделки</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		103 413	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Местоположение</b>						
Корректировка		<b>-3%</b>	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>100 310</b>	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Удаленность от станции метро</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		100 310	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Этаж/Этажность</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		100 310	106 587	107 426	96 207	104 696
<b>Тип дома</b>						
Корректировка		<b>-4%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>96 298</b>	<b>102 323</b>	<b>103 129</b>	<b>92 359</b>	<b>100 508</b>
<b>Наличие лифта</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	100 508
<b>Общая площадь квартиры, кв.м</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	<b>-3%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	<b>97 493</b>
<b>Площадь кухни, кв.м</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	97 493
<b>Вид из окна</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	97 493

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
<b>Наличие балкона (лоджии)</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	97 493
<b>Тип санузла</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	103 129	92 359	97 493
<b>Состояние отделки</b>						
Корректировка		0 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>	-4 000 руб./м <sup>2</sup>	-4 000 руб./м <sup>2</sup>	-4 000 руб./м <sup>2</sup>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		96 298	102 323	<b>99 129</b>	<b>88 359</b>	<b>93 493</b>
Общая валовая коррекция, %		14	11	14	15	18
<b>Весовые коэффициенты</b>		20%	21%	20%	20%	19%
<b>Взвешенные значения</b>		19 260	21 488	19 826	17 672	17 764
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>				<b>96 009</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>				13 777 292		
<b>Затраты на согласование перепланировки, руб.</b>				50 000		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.</b>				<b>13 727 292</b>		

## 5 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	13 727 292	1,00	13 727 292
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>13 727 292</b>

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

### **Рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 19 ноября 2019 г.**

**составляет (округлённо)**

**13 727 000 руб. (Тринадцать миллионов семьсот двадцать семь тысяч рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (63,7542 руб./долл. США)**

**составляет (округлённо)**

**\$215 300 (Двести пятнадцать тысяч триста долларов США).**

## 6 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

**Ликвидационная стоимость** объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m \times (1+i)^{t_d \times m} \times K_e}{(1+\frac{i}{m})^{t_d \times m}}$$

где

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) его экспозиции, ден. ед.;
- $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- $i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $m$  – периодичность начисления процентов;
- $t_d$  – период дисконтирования, лет;
- $K_e$  – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **13 727 292 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **3 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 3 - 1 = 2$  мес. = **0,17 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 10 за октябрь 2019 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **13,42%.**
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **значительное**, степень специализации объекта оценки - **значительная**, подтип спроса - **средне-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,94.**

Таблица для определения коэффициента  $K_e$ 

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки  $k_L$ , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,94 / (1 + 0,0013 / 12)^{0,17 \times 12} = 0,88$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. По мнению оценщика, а также на основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний, подобные расходы на реализацию объекта составляют 4% от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ , уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$13\,727\,292 \times 0,88 \times (1 - 0,04) = 12\,114\,335$$

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 19 ноября 2019 г.**

**составляет (округлённо)**

**12 114 000 руб. (Двенадцать миллионов сто сорок четыре тысячи рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (63,7542 руб./долл. США)**

**составляет (округлённо)**

**\$190 000 (Сто девяносто тысяч долларов США).**

## 7 Фотографии объекта оценки

*Фото 1. Фасад здания*



*Фото 2. Фасад здания*



**Фото 3. Табличка с номером дома**



**Фото 4. Прилегающая территория**



Фото 5. Прилегающая территория



Фото 6. Дверь в подъезд



**Фото 7. Лифты**



**Фото 8. Мусоропровод**



**Фото 9. Подъезд**



**Фото 10. Подъезд**



**Фото 11. Входная дверь**



**Фото 12. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 13. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 14. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 15. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 16. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 17. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 18. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 19. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 20. Коридор (помещение №4 на плане БТИ)**



**Фото 21. Ванная (помещение №2 на плане БТИ)**



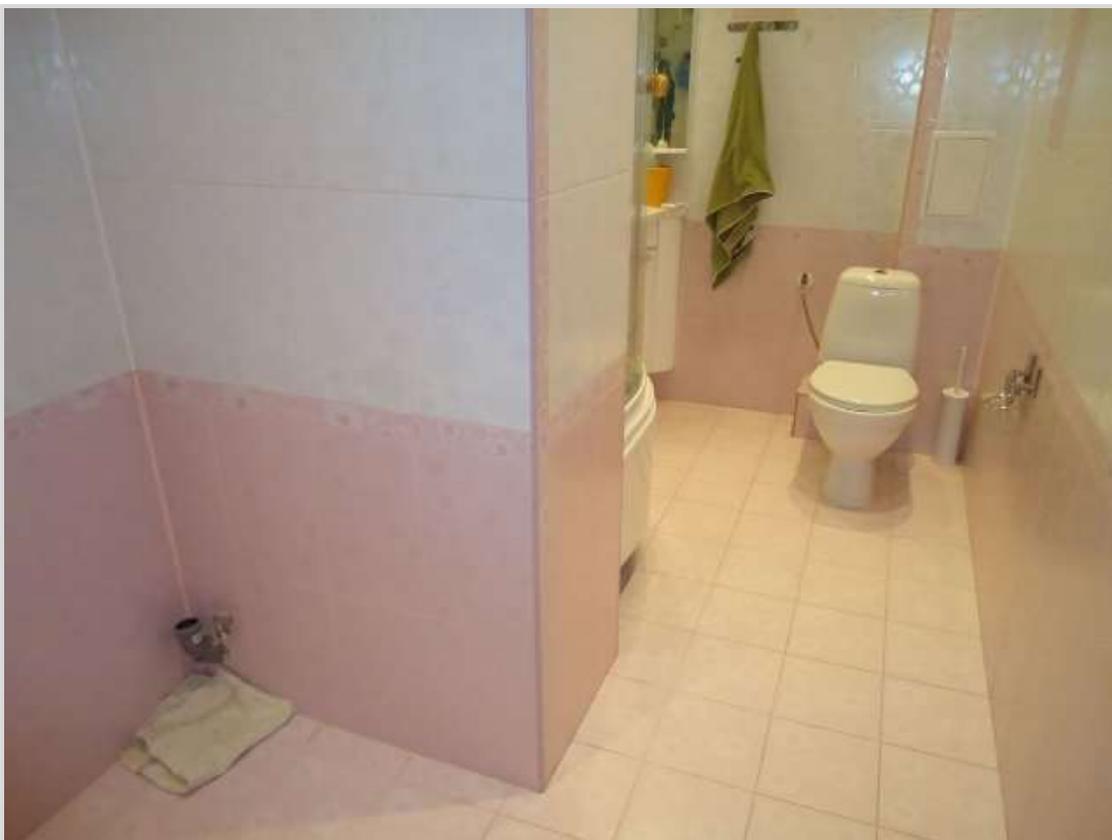
**Фото 22. Ванная (помещение №2 на плане БТИ)**



**Фото 23. Ванная (помещение №2 на плане БТИ)**



**Фото 24. Туалет (помещение №9 на плане БТИ)**



**Фото 25. Туалет (помещение №9 на плане БТИ)**



**Фото 26. Туалет (помещение №9 на плане БТИ)**



**Фото 27. Туалет (помещение №9 на плане БТИ)**



**Фото 28. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)**



**Фото 29. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)**



**Фото 30. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)**



Фото 31. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 32. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 33. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 34. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 35. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 36. Кухня (помещение №3 на плане БТИ)



Фото 37. Лоджия



Фото 38. Лоджия

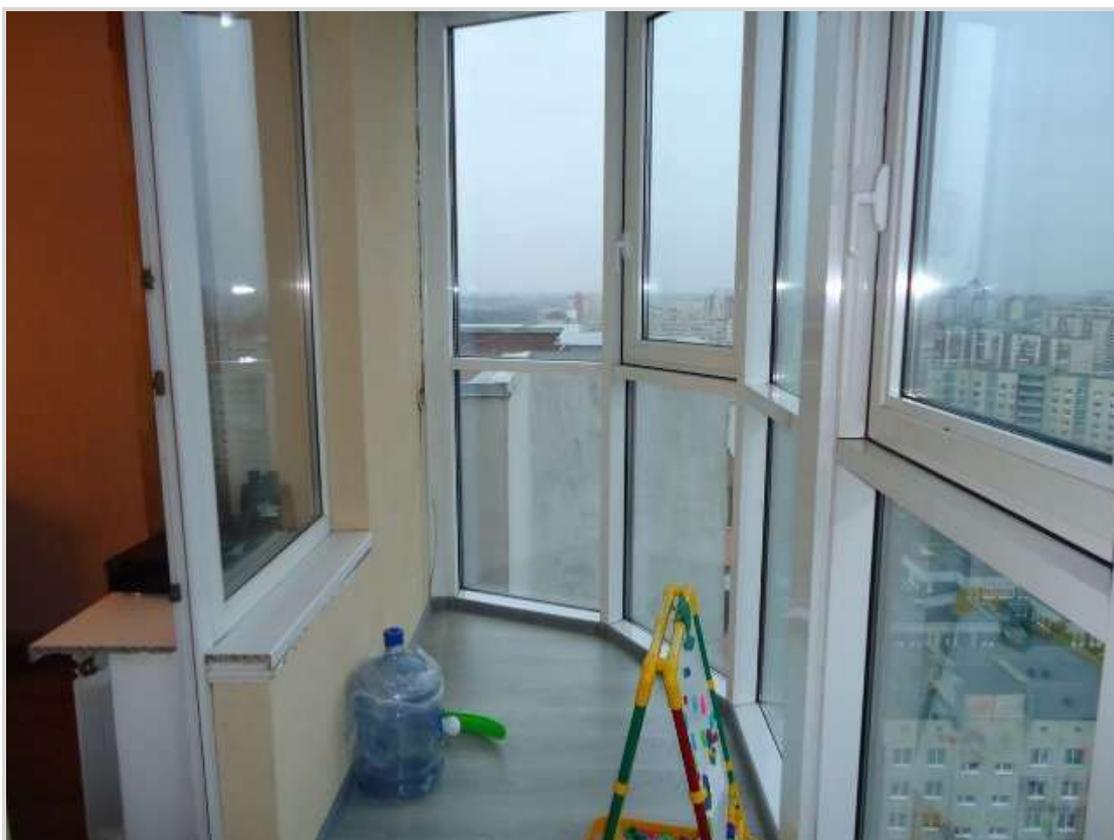


Фото 39. Комната (помещение №1 на плане БТИ)



Фото 40. Комната (помещение №1 на плане БТИ)



**Фото 41. Балкон**



**Фото 42. Балкон**



**Фото 43. Коридор (помещение №8 на плане БТИ)**



**Фото 44. Коридор (помещение №8 на плане БТИ)**



**Фото 45. Коридор (помещение №8 на плане БТИ)**



**Фото 46. Коридор (помещение №8 на плане БТИ)**



**Фото 47. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 48. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 49. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 50. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 51. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 52. Комната (помещение №5 на плане БТИ)**



**Фото 53. Комната (помещение №6 на плане БТИ)**



**Фото 54. Комната (помещение №6 на плане БТИ)**



**Фото 55. Лоджия**



**Фото 56. Лоджия**



Фото 57. Комната (помещение №7 на плане БТИ)



Фото 58. Комната (помещение №7 на плане БТИ)



Фото 59. Комната (помещение №7 на плане БТИ)



Фото 60. Комната (помещение №7 на плане БТИ)



**Фото 61. Вид из окна**



**Фото 62. Вид из окна**



## 8 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://realty.yandex.ru/offer/4026556236989129473/>

realty.yandex.ru/offer/4026556236989129473/

Яндекс Продажа квартир...

### Продажа 4-комнатной квартиры 130,4 м², 3/12 этаж

Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 16к1

Новочеркасская, 13 мин. Площадь Александра Невского, 13 мин. Ладужская, 13 мин. Площадь Восстания, 19 мин.

14 октября (обновлено 2 ноября)    Просмотры: 223    № 4026556236989129473    Добавить в избранное




**14 500 000 ₽**

15 000 000 ₽ ▼ - 500 000 ₽

[Следить за ценой](#)

111 196 ₽ за м²

Торг, свободная продажа

**+7 (999) 550-52-77**

Виталий

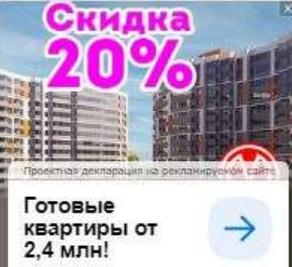
ФОТОгалерея: [Экстерьер](#) [Внутреннее окружение](#) [Фотопанорама](#) [Вид из подъезда](#)

**Планировка**  
Схема размещения

**Расположение**  
Объекты рядом

**Панорама**  
Обзор вокруг

**Инфраструктура**  
Достаточно развитая

#### Описание

Торг, свободная продажа.

130,4 м² — общая площадь	18,1 м² — кухня	4 комнаты
81 м² — жилая	26,4 / 17,5 / 16,3 / 20,8 м² — комнаты	3 этаж из 12
Отделка — косметический ремонт	Санузел раздельный Лоджия	Вид из окон во двор и на улицу

Аналог № 1 <https://realty.yandex.ru/offer/4026556236989129473/>

Красивый дом расположен в Красногвардейском районе, в квартале, ограниченном: Малоохтинским проспектом, Весенней улицей, улицей Помяловского, Новочеркаским проспектом. В 500 м расположен Малоохтинский парк. В 100 м расположена река Нева.

Аналог № 2 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/706587047.html?source=vas\\_map#photos2](https://www.emls.ru/fullinfo/1/706587047.html?source=vas_map#photos2)

emls.ru/fullinfo/1/706587047.html?source=vas\_map#photos3/photo3

Яндекс Продажа квартир...

**EMLS ID:** 706587047  
**Даты:** введена 20.06.2019, изменена 07.11.2019  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Ириновский пр., 27к1  
**Метро:** Ладужская 3330 м.  
**Кол-во комнат:** 4  
**Тип сделки:** Прямая продажа  
**Цена:** 18 200 тыс.руб. (115 тыс.руб./м<sup>2</sup>), возможна ипотека  
**Собственность:**  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 158.80 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 107.20 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 51.3+21.8+23.1+11 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 10.90 м<sup>2</sup>  
**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Кирпичный (г.п. 2001;)  
**Этаж:** этаж 16/17; лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** 4  
**Балкон:**  
**Пол:**  
**Ремонт:** Евроремонт  
**Ванна:**  
**Гор.вода:**  
**Мусоропровод:**  
**Вход:**  
**Вид из окон:**  
**Плита:**

+7 812 245-69-31  
 SMS и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 245-69-31

МИР КВАРТИР

Ежемесячный платеж	<b>от 105 612 Р</b>	* Привилегированный расчет
Расчитать ипотеку с ЦИАН!		

ID: 706587047

**Примечание**

Арт. 14720952 Уважаемый покупатель!  
 Продается двухэтажная просторная 4-комнатная квартира. В красногвардейском районе по адресу Ириновский проспект, 27, к 1. Дом кирпичный, новый, построен в 2001 году. Квартира расположена на 16 и 17 этажах, общей площадью 158,8 кв. м, состоит из 4 комнат 51,3+21,8+23,1+11,0 кв. м. Две лоджии.

Аналог № 3 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/834910.html?source=vas\\_map#photos2](https://www.emls.ru/fullinfo/1/834910.html?source=vas_map#photos2)

emls.ru/fullinfo/1/834910.html?source=vas\_map#photos2/photo6

Яндекс Продажа квартир...

частии  
ые поселки  
ская продажа  
ская аренда  
нтры  
комплексы  
ая недвижимость  
едвижимость  
артыры:  
логи  
ить объект

**КТО ДНЯ**



Мебельная  
3,60 кв.м,  
ЛН  
екты дня»

**ДНЯ**



EMLS ID: 834910  
 Дата: введена 25.11.2015, изменена 08.11.2019  
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Пискаревский пр., 37к2  
 Метро: Ленина пл. (тр 10м) ➤ 4240 м.  
 Кол-во комнат: 3  
 Тип сделки: Встречка  
 Цена: 14 670 тыс.руб. (116 тыс.руб./м<sup>2</sup>), торг, возможна ипотека  
 Собственность: Частная  
 Планировка: Изолированная  
 Общая пл.: 127.00 м<sup>2</sup>  
 Жилая пл.: 55.00 м<sup>2</sup>  
 Пл.комнат: 21+18+16 м<sup>2</sup>  
 Кухня: 30.00 м<sup>2</sup>  
 Прихожая:  
 Коридор: 20.00 м<sup>2</sup>  
 Здание: Монолит (г.п. 2007; )  
 Этаж: этаж 4/12; 3+лифта  
 Телефон:  
 Санузел: Совмещенный  
 Балкон: 3 лоджии  
 Пол: Ламинат  
 Ремонт: Евроремонт  
 Ванна: Совмещенная  
 Гор.вода: Теплоцентр  
 Мусоропровод:  
 Вход: Со двора  
 Вид из окон: Зеленый двор  
 Плита:

**Примечание**

Квартира с очень хорошим ремонтом. Керамогранит с подогревом в коридоре, кухне, ванной комнате, ламинат в комнатах. Ванная 12 кв.м, джакузи, мраморная столешница. В каждой комнате и в кухне лоджии. Очень удобная планировка. Дом 2007 года

+7 911 001-26-12  
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 325-83-38

РУСКОЛ

**ЦИАН**

Ежемесячный платеж  
**от 85 128 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАН!

\* Предварительный расчет



ID 834910



Аналог № 4 <https://www.emls.ru/fullinfo/1/706612676.html>

emls.ru/fullinfo/1/706612676.html

Яндекс Продажа квартир...

астии  
ие поселки  
ская продажа  
ская аренда  
нтры  
комплексы  
ая недвижимость  
едвижимость  
артыры:  
логи  
ить объект

**КТО ДНЯ**



комн. 18м в  
усова 2100т.р.  
екты дня»

**ДНЯ**

EMLS ID: 706612676  
 Дата: введена 06.08.2018, изменена 16.11.2018  
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Пискаревский пр., 37к2  
 Метро: Ленина пл. (пеш 10м) ➤ 4240 м.  
 Кол-во комнат: 4  
 Тип сделки: Прямая продажа  
 Цена: 15 000 тыс.руб. (103 тыс.руб./м<sup>2</sup>), возможна ипотека  
 Собственность:  
 Планировка:  
 Общая пл.: 145.00 м<sup>2</sup>  
 Жилая пл.: 58.00 м<sup>2</sup>  
 Пл.комнат: 58.0 м<sup>2</sup>  
 Кухня: 45.00 м<sup>2</sup>  
 Прихожая:  
 Коридор:  
 Здание: Монолит (г.п. 2007; )  
 Этаж: этаж 15/18;  
 Телефон:  
 Санузел: Раздельный  
 Балкон: 3 лоджии  
 Пол:  
 Ремонт: Дизайнерский  
 Ванна:  
 Гор.вода:  
 Мусоропровод:  
 Вход:  
 Вид из окон: На улицу и во двор  
 Плита:

**Примечание**

Продается квартира в новом доме на Пискаревском проспекте. Кухня - гостиная 45 кв.м. и три изолированные комнаты. Квартира в хорошем состоянии. Стекло пакеты. Пол подогрев. 2 сан.узла.

+7 965 056-77-37  
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

Арендаком

**ЦИАН**

Ежемесячный платеж  
**от 87 043 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАН!

\* Предварительный расчет



ID 706612676

Аналог № 5 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/1530065.html?source=vas\\_map#tab2](https://www.emls.ru/fullinfo/1/1530065.html?source=vas_map#tab2)

emls.ru/fullinfo/1/1530065.html?source=vas\_map

Яндекс Продажа квартир...

в новостройках  
квартиры  
для поселки  
коммерческая продажа  
коммерческая аренда  
интерьеры  
комплексы  
для недвижимости  
недвижимость  
квартиры  
ипотеки  
снять объект

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

Мебельная  
3,60 кв.м.  
ПЛ  
«ОБЪЕКТЫ ДНЯ»

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

Примечание

Видовая квартира в современном доме. Функциональная планировка и наполнение квартиры не оставят вас равнодушными. Паркетная доска на полу, плитка и мозаика.

PDF Print Star Share

**EMLS ID:** 1530065  
**Даты:** введена 28.06.2019, изменена 06.11.2019  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Косыгина пр., 17к1  
**Метро:** Ладужская (тр 10м) ▶ 2410 м.  
**Кол-во комнат:** 4  
**Тип сделки:** Прямая продажа

**Цена:** 12 980 тыс.руб. (113 тыс.руб./м<sup>2</sup>)

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 115.30 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 64.10 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 24.3+12.0+15.9+11.9 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 14.70 м<sup>2</sup>  
**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Монолитный; Индивидуальный проект (г.п. 2006;  
**Этаж:** этаж 15/20; потолок 2.82 м.;  
**Телефон:**  
**Санузел:** 2  
**Балкон:** 2 балкона  
**Пол:** Паркетная доска  
**Ремонт:** Дизайнерский  
**Ванна:**  
**Гор.вода:**  
**Мусоропровод:**  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** На 2 стороны  
**Плита:** электрическая

+7 911 171-22-69  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 313-29-89

МАКРОМИР НЕДВИЖИМОСТЬ

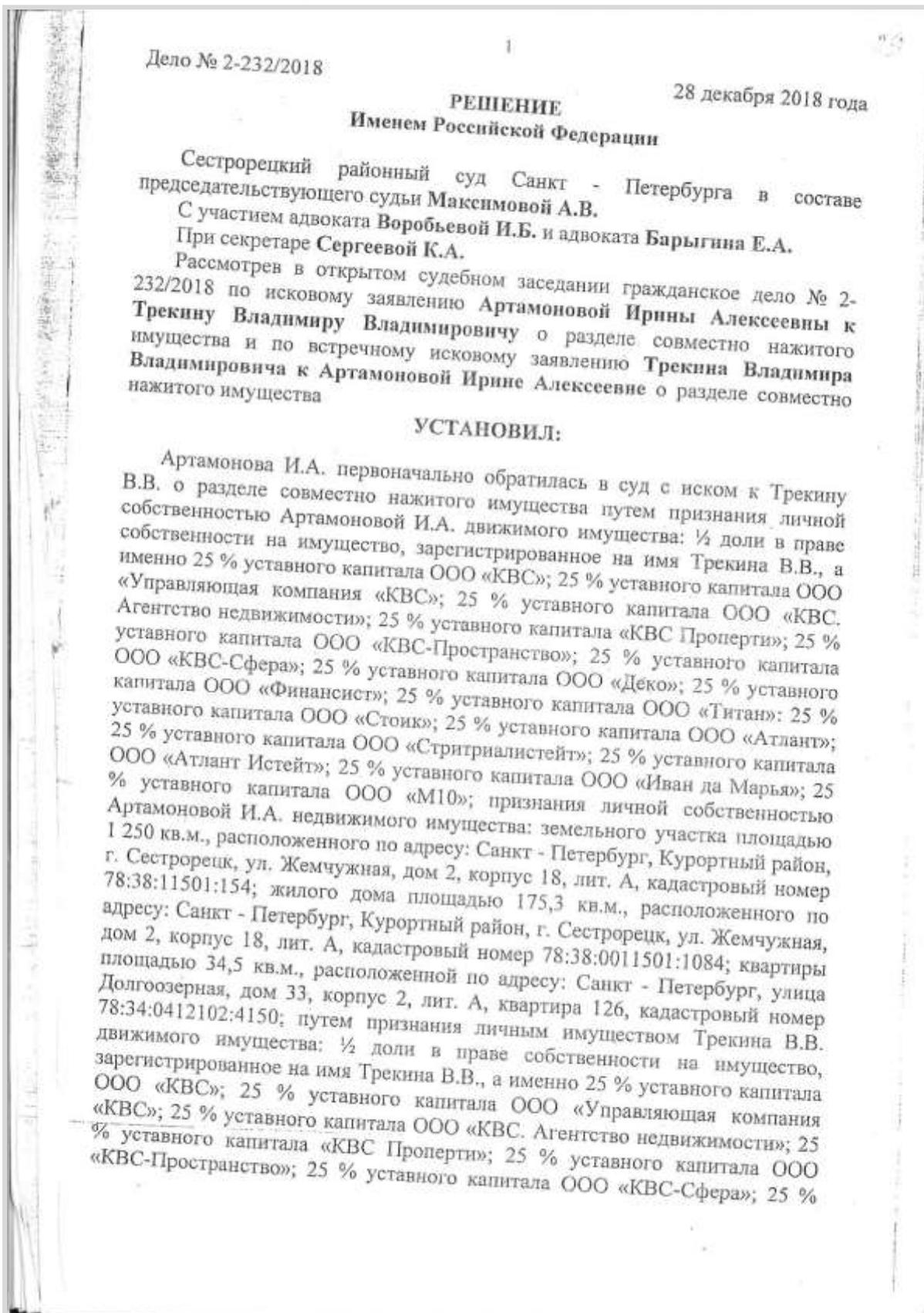
**ЦИАН** Ежемесячный платеж от 75 321 Р Рассчитай ипотеку с ЦИАН! \* Предварительный расчет

 ID: 1530065



## 9 Документы на объект оценки

Решение Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 28.12.2018 №2-232/2018



уставного капитала ООО «Деко»; 25 % уставного капитала ООО «Финансист»; 25 % уставного капитала ООО «Титан»; 25 % уставного капитала ООО «Стоик»; 25 % уставного капитала ООО «Атлант»; 25 % уставного капитала ООО «Стритриалистейт»; 25 % уставного капитала ООО «Атлант Истейт»; 25 % уставного капитала ООО «Иван да Марья»; 25 % уставного капитала ООО «М10»; признания личной собственностью Трекина В.В. недвижимого имущества: квартиры площадью 143,5 кв.м., расположенной по адресу: Санкт – Петербург, ул. Коммуны, дом 50, лит. А, квартира 156, кадастровый номер: 78:11:0006114:4193; земельного участка площадью 3 761 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, участок 27, кадастровый номер: 47:07:1301021:5; жилого дома площадью 91,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, участок 27, кадастровый номер: 47:07:1301040:53; нежилого помещения площадью 91,8 кв.м., расположенного по адресу: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 1, лит. А. помещение 28-Н, кадастровый номер: 78:40:0008339:10446; земельного участка площадью 0,5500 га с расположенными на нем бревенчатым зданием 2008 года постройки, отдельными строениями – бревенчатой сауной, подсобными помещениями, беседкой, расположенными по адресу: Финляндия, Венениementие 83, 576000 Савонлинна, мотивируя свое обращение тем, что 30.10.2004 между сторонами зарегистрирован брак, начиная с 2017 года семейные отношения и ведение общего хозяйства между сторонами фактически прекратились, в период семейных отношений сторонами было приобретено имущество за счет совместных средств, однако стороны соглашения о разделе совместно нажитого имущества не достигли, несовершеннолетних детей у супругов не имеется, брачный контракт не заключался (л.д.4-22 том 1).

Впоследствии исковые требования неоднократно уточнялись Артамоновой И.А. в порядке ст. 39 ГПК РФ в ходе рассмотрения дела, а именно в судебных заседаниях 30.01.2018 (л.д.203-204 том 1) и 17.04.2018 (л.д.82-98 том 3), в судебном заседании 29.05.2018 (л.д.188-206 том 5), в судебном заседании 26.07.2018 (л.д.67-86 том 6), в судебном заседании 09.10.2018 (л.д.225-226 том 7).

Трекин В.В. обратился со встречным иском заявлением к Артамоновой И.А. о разделе совместно нажитого имущества путем взыскания с Артамоновой И.А. в его пользу денежной компенсации за автомобиль ИНФИНИТИ QX80, VIN JNJANZ62U0050455 (л.д.103 том 2). Впоследствии исковые требования уточнялись Трекиным В.В. в порядке ст. 39 ГПК РФ в ходе рассмотрения дела, а именно в судебном заседании 01.10.2018 (л.д.215-222 том 6).

После проведения по делу судебной товароведческой (оценочной) экспертизы стороны окончательно уточнили исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ следующим образом:

Артамонова И.А. просила произвести раздел совместно нажитого с Трекиным В.В. имущества следующим образом: признать за Трекиным В.В. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 55 677 000 руб., а именно:

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, стоимостью 19 888 000 руб.;

- жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 91,6 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301040:53, стоимостью 0 руб.;

- объект незавершенного строительства – жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 598,3 кв.м. стоимостью 15 561 000 руб.;

- надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, стоимостью 560 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, стоимостью 873 000 руб.;

- нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 298,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, стоимостью 8 812 000 руб.;

- здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, стоимостью 560 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, стоимостью 1 456 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157, стоимостью 400 000 руб.;

- надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, стоимостью 3 675 000 руб.;

- автомобиль Mercedes ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, стоимостью 1 865 000 руб.;

- прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78, стоимостью 46 000 руб.;

- снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, стоимостью 669 000 руб.;

- снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607РА 78, 2010 года выпуска, стоимостью 453 000 руб.;

- снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска, стоимостью 859 000 руб.;

Признать за Артамоновой И.А. право собственности на имущество общей стоимостью 88 539 000 руб., а именно:

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, стоимостью 3 647 000 руб.;

- земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154, стоимостью 12 494 000 руб.;

- жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084, стоимостью 43 562 000 руб.;

- надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, стоимостью 1 058 000 руб.;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, стоимостью 13 225 000 руб.;

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, стоимостью 14 553 000 руб.

Артамонова И.А. также просила взыскать с Трекина В.В. в свою пользу денежную компенсацию в размере 12 022 000 руб. разницы между стоимостью имущества, причитающегося каждому из супругов, с учетом суммы отчужденного имущества супругов, указав, что Трекиным В.В. было отчуждено имущество, являющееся совместно нажитым, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120, стоимостью 16 268 000 руб.; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 30-Н, площадью 85,8

кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10308, стоимостью 11 364 000 руб.; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт – Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 21-Н, площадью 141,1 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10299, стоимостью 17 519 000 руб.; 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439, стоимостью 11 482 000 руб.; 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, стоимостью 2 187 000 руб., а Артамоновой И.А. был отчужден автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNANZ62U0050455, стоимостью 1 914 000 руб. Таким образом, стоимость имущества, отчужденного Трекиным В.В., составляет 58 820 000 руб., стоимость имущества, отчужденного Артамоновой И.А., составляет 1 914 000 руб., итого сумма компенсации в пользу Артамоновой И.А. составляет 12 022 000 руб. ((55 677 000 руб. + 58 820 000 руб.) – (88 539 000 руб. + 1 914 000 руб.)) : ½ = 12 022 000 руб.).

Артамонова И.А. также просила разделить совместно нажитое в браке движимое имущество супругов по ½ доли каждому из супругов от доли, принадлежащей Трекину В.В., в Обществах: ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001, место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок 13); ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А); ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А); ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-

Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К); ООО «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А); ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А); ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н); ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А); ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Блохера, дом 12, литера У); ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 7, литера Б); ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1).

Артамонова И.А. также просила взыскать с Трекина В.В. в свою пользу денежные средства в размере 422 130 776 руб. 92 коп., что составляет половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, в том числе: 50 139 170 руб. 23 коп., согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42306810640001011130 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 10 661 809 руб. 51 коп., согласно выписке ПАО «Промсвязьбанк» по счету 40817810551006514694 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 57 192 руб. 46 коп. согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42306810640001013510 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 15 509 601 руб. 45 коп. согласно выписке ПАО «Промсвязьбанк» по счету 40817810951004370786 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 238 042 421 руб. 37 коп. согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 40817810740000314009 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 49 168 358 руб. 38 коп. согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 40802810006000007748 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 43 258 789 руб. 74 коп. согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42306810340000793500 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 310 900 руб. согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт – Петербург 40817810218060002037 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 5 338 038 руб. 16 коп. согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) Санкт – Петербург 40817810818064000671 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 1 776 590 руб. 92 коп. согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) Санкт – Петербург 40817810846720000581 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 2 060 717 руб. 62 коп. согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42301810840000174174 за период с 01.01.2015 по

0.02.2018; 5 807 187 руб. 50 коп. согласно выписке по контракту клиента № 622350000105865 «ВТБ (ПАО)» за период с 01.01.2015 по 08.02.2018 л.д.147-174 том 2), указав на то, что именно с 01.01.2015 Трекиным В.В. без ее согласия были потрачены на его личные нужды денежные средства, находящиеся на его счетах, о существовании указанных счетов ей известно не было, также она не знала о доходах своего супруга и о том, куда и на что ответчиком тратились указанные денежные средства. Поскольку указанные денежные средства являются совместно нажитым имуществом и были потрачены ответчиком без ее согласия, в ее пользу подлежит взысканию половина от потраченных ответчиком денежных средств.

Трекин В.В. во встречном исковом заявлении просил произвести раздел совместно нажитого с Артамоновой И.А. имущества следующим образом: признать за Трекиным В.В. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 58 688 000 руб., а именно:

- земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154, стоимостью 12 494 000 руб.;

- жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084, стоимостью 43 562 000 руб.;

- надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, стоимостью 1 058 000 руб.;

- прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78, стоимостью 46 000 руб.;

- снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, стоимостью 669 000 руб.;

- снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска, стоимостью 859 000 руб.;

Признать за Артамоновой И.А. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 85 528 000 руб., а именно:

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, стоимостью 19 888 000 руб.;

- объект незавершенного строительства – жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 598,3 кв.м. стоимостью 15 561 000 руб.;

- надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область,

Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, стоимостью 560 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, стоимостью 873 000 руб.;

- нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 298,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, стоимостью 8 812 000 руб.;

- здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, стоимостью 560 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, стоимостью 1 456 000 руб.;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157, стоимостью 400 000 руб.;

- надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, стоимостью 3 675 000 руб.;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, стоимостью 3 647 000 руб.;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, стоимостью 13 225 000 руб.;

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, стоимостью 14 553 000 руб.;

- автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, стоимостью 1 865 000 руб.;

- снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFL, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года выпуска, стоимостью 453 000 руб.

Трекин В.В. также просил произвести взаимозачет денежных средств, подлежащих компенсации сторонами за разницу между стоимостью имущества, право собственности на которое признается за сторонами, а

также за имущество, отчужденное сторонами, и окончательно взыскать с Трекина В.В. денежную компенсацию в пользу Артамоновой И.А. в размере 2 286 711 руб.

Трекин В.В. также просил признать за Артамоновой И.А. и Трекиным В.В. право на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на движимое имущество – доли, принадлежащие Трекину В.В. в уставных капиталах следующих Обществ с ограниченной ответственностью: ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 122 500 000 руб.; ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, дом 12, литера У), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП

7811629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 7, литера Б), номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1, номинальной стоимостью 5 000 руб.

В судебное заседание истец Артамонова И.А., ее представители – адвокат Воробьева И.Б., Новопашина А.Г., Яровая Е.Б. явились, исковые требования поддержали, против удовлетворения встречных исковых требований возражали.

В судебное заседание ответчик Трекин В.В., его представитель – адвокат Киселева М.Ю. не явились, извещались о рассмотрении дела судом.

В судебное заседание представитель ответчика Трекина В.В. – адвокат Барыгин Е.А. явился, встречные исковые требования Трекина В.В. поддержал в полном объеме, против удовлетворения исковых требований Артамоновой И.А. возражал.

В судебное заседание третьи лица «Международный банк Санкт – Петербурга» (АО) и Багапова Э.Б. не явились, извещены о рассмотрении дела судом.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд вынес определение о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам:

Стороны состояли в браке с 30 октября 2004 года, зарегистрированном Отделом ЗАГС Выборгского района Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт – Петербурга, актовая запись № 2232.

Брак между сторонами прекращен 31.07.2018 на основании решения мирового судьи судебного участка № 112 Санкт – Петербурга от 29.06.2018 (л.д.148 том 6). От данного брака у сторон детей не имеется. Данные факты сторонами признаются и не оспариваются.

Судом установлено и не оспаривается сторонами, что брачные отношения и ведение совместного хозяйства между супругами Артамоновой И.А. и Трекиным В.В. прекращены с 01.01.2018.

В соответствии со ст. 256 Гражданского кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Аналогичная норма закреплена в части 1 статьи 33 Семейного кодекса РФ, согласно которой законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса РФ, имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной

деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В соответствии с ч. 3 ст. 38 Семейного кодекса РФ в случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке.

Соглашение о разделе совместно нажитого в период брака имущества между сторонами достигнуто не было. Брачный договор между сторонами не заключался.

Сторонами к разделу предъявлено следующее имущество:

1) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.11.2016 (л.д.43 том 1, л.д. 179-185 том 1);

2) жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 91,6 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301040:53, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.11.2016 (л.д. 42 том 1, л.д. 169-172 том 1, л.д. 33 том 3, л.д. 151 том 6).

Истец и ее представители отрицают факт пользования указанным жилым домом и земельным участком, указывают, что на земельном участке жилой дом снесен и ответчиком ведется строительство нового жилого дома. Представитель ответчика отрицает факт пользования ответчиком вновь возведенным жилым домом и земельным участком.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», в процессе визуального осмотра установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301021:5 отсутствует жилой дом площадью 91,6 кв.м. с кадастровым номером 47:07:1301040:53, по пояснению сторон данный дом снесен. Вместо указанного жилого дома на земельном участке находится объект незавершенного строительства – двухэтажный дом общей площадью 598,33 кв.м., в том числе 1 этаж – 361,1 кв.м., 2 этаж – 237,23 кв.м. (л.д.20-24 том 8). Дом построен из клееного бруса 240 мм, фундамент – монолитная плита, перекрытия – доски по деревянным балкам, кровля – черепица по деревянным стропилам. Окна, двери отсутствуют, установлена временная лестница на второй этаж. Имеется врезка водопровода, устроена вентиляция, электричество подведено к

участку. Состояние дома – отличное. Также на земельном участке находятся котельная, хозблок, навес под машину, а также деревянный навес (л.д.10-11 том 9).

3) квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 14.08.2008 (л.д.38 том 1, л.д. 163-168 том 1, л.д.35 том 3, л.д.149 том 6).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что данная квартира сдается в аренду истцом.

4) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 08.06.2007 (л.д.46 том 1, л.д. 207 том 1);

5) нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 123,20 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 06.11.2007 (л.д.47 том 1, л.д. 208 том 1).

Истец, ее представители, представитель ответчика указали, что данный дачный дом и земельный участок фактически сторонами не используются.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», в процессе визуального осмотра установлено, что на момент экспертного обследования нежилое здание, дачный дом с кадастровым номером 47:01:1020001:396 перестроено, его площадь увеличилась за счет достройки помещений первого этажа и на мансарде. Общая площадь данного дома составляет 298,4 кв.м.;

6) здание (жилой дом), расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 13.01.2011 (л.д. 205 том 1);

7) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.06.2011 (л.д.206 том 1).

Истец и ее представители указывают на то, что данным имуществом пользуется Трекин В.В., истец доступа к указанному имуществу не имеет.

8) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157,

принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 16.12.2010 (л.д.211 том 4).

Истец и ее представители указывают на то, что данным земельным участком и надворными постройками пользуется ответчик, представитель ответчика оспаривает пользование ответчиком указанным имуществом в настоящее время.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», на указанном земельном участке расположены надворные постройки – хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес;

9) земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 1250 кв.м., кадастровый номер 78:38:11501:154, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 22.05.2012 (л.д. 39 том 1, л.д.196-202 том 1);

10) жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер 78:38:0011501:1084, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 14.06.2011 (л.д. 40 том 1, л.д. 186-189 том 1, л.д. 150 том 6);

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что данным жилым домом и земельным участком в настоящее время пользуется истец и постоянно проживает в жилом доме.

11) квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 19.10.2006 (л.д. 41 том 1, л.д. 173-178 том 1).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что в настоящее время указанная квартира используется истцом, в квартире фактически проживают сын истца с семьей;

12) нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 29.03.2016 (л.д. 190-195 том 1). 10.04.2017 заключен договор аренды указанного нежилого помещения с Багаповой Э.Б., дата государственной регистрации аренды: 24.07.2017.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что в настоящее время указанное нежилое помещение используется истцом, сдается истцом в аренду;

13) автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, ГРЗ P787EX178, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 29.10.2013 (л.д. 219-220 том 4, л.д.243-244 том 7).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что данный автомобиль находится в фактическом пользовании истца.

14) прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, ГРЗ ВА 5282 78, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 11.08.2011 (л.д.219-220 том 4, л.д. 238 том 7).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что прицеп находится в фактическом пользовании ответчика.

15) снегоболотоход CAN-AM RENEGADE ХХС, марка RENEGADE ХХС 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 24.09.2014 (л.д.113 том 3, л.д. 240 том 7).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика;

16) снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607РА 78, 2010 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 15.10.2014 (л.д.113 том 3, л.д. 239 том 7).

Истец и ее представители указывают на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика, представитель ответчика оспаривает факт пользования ответчиком указанным снегоболотоходом;

17) снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 13.02.2017 (л.д.113 том 3, л.д. 241 том 7).

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывают на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика.

Сторонами не оспаривается, что вышеуказанное имущество, заявленное сторонами к разделу, является совместно нажитым имуществом в период брака.

Также истцом к разделу заявлено движимое имущество: доли, принадлежащие Трекину В.В. в уставных капиталах ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001); ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001); ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001); ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001); ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001); ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001); ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001); ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001); ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001); ООО «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001); ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001); ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001); ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001); ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001); ООО «М10» (ОГРН

1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001); ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001).

Сторона ответчика также заявила к разделу движимое имущество в виде долей, принадлежащих Трекину В.В. в уставных капиталах вышеуказанных ООО, за исключением доли в уставном капитале ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001), указав, что учредительный договор о создании данного Общества был заключен между Трекиным В.В. и Ярошенко С.Д. 24.04.2003, само Общество было зарегистрировано 19.05.2003, то есть до регистрации брака сторон, следовательно, доля Трекина В.В. в уставном капитале указанного Общества совместно нажитым имуществом не является.

Сторона ответчика также заявила к разделу денежные средства в размере 4 244 422 руб., находящиеся на счетах ответчика в ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) на момент прекращения брачных отношений с истцом, подлежащие разделу на  $\frac{1}{2}$  каждому из бывших супругов, не признала иски требования истца в части взыскания с ответчика компенсации в размере 422 130 776 руб. 92 коп., составляющей половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, поскольку указанные денежные средства тратились в период брака, что предполагает действия с согласия другого супруга, доказательств того, что ответчик знал или должен был знать о несогласии истца на распоряжение указанными денежными средствами стороной истца не представлено.

Сторона истца также заявляет о взыскании с ответчика компенсации стоимости за отчужденное сторонами совместно нажитое имущество, указав, что сторонами без согласия другого супруга было отчуждено имущество, нажитое в период брака, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120 (отчуждено Трекиным В.В.); нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 30-Н, площадью 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10308 (отчуждено Трекиным В.В.); нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 21-Н, площадью 141,1 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10299, назначение: нежилое (отчуждено Трекиным В.В.); 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439 (отчуждены Трекиным В.В.); 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово,

микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348 (отчуждены Трекиным В.В.); автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNJANZ62U0050455 (отчужден Артамоновой И.А.), следовательно, по мнению стороны истца, стоимость указанного имущества также подлежит разделу между супругами в равных долях.

Сторона ответчика в указанной части требования истца не признала в отношении взыскания компенсации за отчужденное Трекиным В.В. нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, поскольку отчуждение было произведено с согласия Артамоновой И.А., а на 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, и на 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, ответчик права собственности не приобрел, что исключает признание данного имущества совместно нажитым и взыскание компенсации.

Иного имущества к разделу сторонами не заявлено.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений. Следовательно, при вынесении решения суд может основываться только на тех доказательствах, которые представлены сторонами и имеются в материалах дела.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

В соответствии со ст. 39 Семейного кодекса РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Оснований для отступления от принципа равенства долей супругов Артамоновой И.А. и Трекина В.В. в общем имуществе при разделе имущества суд не усматривает и полагает, что имущество подлежит разделу в равных долях (по ½).

В соответствии с ч. 3 ст. 38 Семейного кодекса РФ при разделе общего имущества супругов суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. В случае, если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена

соответствующая денежная или иная компенсация.

При решении вопроса о том, кому из супругов и какое именно имущество подлежит передаче, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, нуждаемость каждого из бывших супругов в этом имуществе и реальную возможность каждого из бывших супругов использовать данное имущество по назначению.

Суд приходит к выводу о том, что совместно нажитое сторонами недвижимое имущество надлежит разделить по объектам в целях удобства его дальнейшего использования сторонами для своих нужд. Следовательно, суд обязан определить, кому из супругов и какое недвижимое имущество подлежит передаче. При этом, поскольку стоимость подлежащих разделу объектов недвижимого имущества не является равнозначной, также необходимо определить денежную компенсацию, подлежащую взысканию со стороны в счет возмещения доли в общем имуществе из расчета общей стоимости имущества.

Разрешая требования о разделе совместно нажитого сторонами имущества, суд считает необходимым произвести раздел следующим образом: признать за истцом Артамоновой И.А. право собственности на: земельный участок площадью 3 761 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27; жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; земельный участок площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н; нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания площадью 123,2 кв.м., расположенное на дачном земельном участке по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н; квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126; квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н; автомобиль Mercedes ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, признать за ответчиком Трекиным В.В. право собственности на: земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на

земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; земельный участок площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157; надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные на земельном участке площадью 550 кв.м. с кадастровым номером 47:01:1020001:157 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор; здание (жилой дом) площадью 24,4 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:223; земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156; прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78; снегоболотоход CAN-AM RENEGADE ХХС, марка RENEGADE ХХС 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска; снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607РА 78, 2010 года выпуска; снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска.

При разделе указанного имущества суд принимает во внимание фактическую нуждаемость каждого из супругов в спорном имуществе, необходимость выделения каждому из супругов жилых помещений в целях возможности фактического проживания в них, предоставление сторонам возможности использования имущества для личных нужд и в целях получения дохода.

Учитывая, что Артамонова И.А. использует нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт – Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, в целях получения дохода путем его сдачи в аренду, а полученный доход является в том числе, одним из средств к существованию, при этом ответчик не возражает против передачи указанного объекта истцу, суд считает возможным передачу указанного объекта в собственность истца. Также в пользовании Артамоновой И.А. находятся квартиры на ул. Долгоозерной и на ул. Коммуны в Санкт - Петербурге, при этом истец имеет возможность проживать в любой из указанных квартир, а ответчик не возражает против передачи указанных квартир истцу, что дает суду основания для передачи указанных квартир в собственность истца. Суд принимает во внимание, что автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, находится в фактическом пользовании истца, является для истца средством передвижения, и полагает возможным передать данное транспортное средство в собственность истца. Выделяя в собственность истца земельный участок площадью 3 761 кв.м. с расположенными на нем объектами по

адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, и земельный участок площадью 1 200 кв.м. с расположенным на нем дачным домом по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, суд принимает во внимание, что указанные объекты находятся в хорошем техническом состоянии и могут быть использованы истцом для проживания и отдыха.

Выделяя в собственность ответчику Трекину В.В. прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78 и снегоболотоходы, суд принимает во внимание, что данные объекты находятся в фактическом пользовании ответчика, а истец не возражает против передачи их ответчику. Выделяя в собственность ответчика земельный участок площадью 550 кв.м. с расположенными на нем надворными постройками по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157, а также жилой дом площадью 24,4 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, и земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156, суд принимает во внимание, что указанные объекты находятся в хорошем техническом состоянии и могут быть использованы ответчиком для проживания и отдыха. Учитывая, что ответчику необходимо при разделе имущества супругов выделение жилого помещения, в котором он будет иметь возможность фактически проживать, принимая во внимание, что в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт – Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, 11.09.2018 зарегистрирован несовершеннолетний сын ответчика Трекина В.В. – Трекин В.В., 07.04.2018 года рождения, при этом Трекин В.В. несет бремя содержания указанного жилого дома, производя ежемесячно оплату коммунальных услуг, что подтверждается платежными поручениями, представленными в материалы дела, суд считает возможным выделение в собственность ответчику земельного участка по адресу: Санкт – Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, с расположенным на нем жилым домом и надворными постройками.

При этом доводы стороны истца о том, что ответчик самостоятельно выехал из указанного жилого дома, вывез свои вещи, жилым домом пользуется истец и фактически проживает в нем, что свидетельствует о необходимости выделения объектов недвижимости по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке истцу, суд полагает необоснованными, поскольку сам по себе выезд ответчика из жилого дома, где супруги проживали совместно, не свидетельствует об отсутствии заинтересованности ответчика в использовании указанного имущества, при этом выезд ответчика был вызван распадом семьи и фактическим прекращением брачных отношений супругов. Фактическое проживание истца в жилом доме не является бесспорным

основанием для передачи указанного объекта недвижимости в ее собственность при разделе совместно нажитого имущества.

Регистрация несовершеннолетнего ребенка ответчика в жилом доме по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке не свидетельствует о злоупотреблении правом со стороны ответчика, поскольку ответчик вправе регистрировать по месту жительства своего несовершеннолетнего ребенка в жилом доме, принадлежащем ему на праве собственности.

Доводы стороны истца о несении Артамоновой И.А. расходов по оплате услуг телефонной связи, телематических услуг связи, охранных услуг, услуг по сервисному обслуживанию аквариума в жилом доме по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке, что подтверждается наличием соответствующих договоров, подтверждают фактическое пользование истцом указанным объектом недвижимости для комфортного проживания, однако не являются основанием для передачи указанного объекта в собственность истца при разделе имущества.

При этом суд считает, что с Артамоновой И.А. надлежит взыскать в пользу Трекина В.В. денежную компенсацию в счет возмещения ее доли в общем имуществе из расчета общей стоимости имущества.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, с учетом износа, на дату фактического прекращения семейных отношений сторон, то есть по состоянию на 01.01.2018, составляет:

- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5 – 19 888 000 руб.;

- жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 91,6 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301040:53 - 0 руб.;

- объекта незавершенного строительства - жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 598,33 кв.м. – 15 561 000 руб.;

- надворных построек (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27 – 560 000 руб.;

- квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150 – 3 647 000 руб.;

- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10 – 873 000 руб.;

- нежилого здания, дачного дома – жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 123,20 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396 – 8 812 000 руб.;
- здания (жилого дома), расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223 – 560 000 руб.;
- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156 – 1 456 000 руб.;
- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157 – 400 000 руб.;
- надворных построек (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор – 3 675 000 руб.;
- земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 1250 кв.м., кадастровый номер 78:38:11501:154 – 12 494 000 руб.;
- жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер 78:38:0011501:1084 – 43 562 000 руб.;
- надворных построек (вспомогательное строение, сарай), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А – 1 058 000 руб.;
- квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193 – 13 225 000 руб.;
- нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446 – 14 553 000 руб.;
- автомобиля Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, ГРЗ P787EX178 – 1 865 000 руб.;
- прицепа ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, ГРЗ ВА 5282 78 – 46 000 руб.;
- снегоболотохода CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 PA 78, 2014 года выпуска, - 669 000 руб.;
- снегоболотохода CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка

OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года выпуска, - 453 000 руб.;

- снегоболотохода LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675PT 78, 2015 года выпуска, - 859 000 руб.

Оценивая заключение эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы» в соответствии с требованиями ст.ст. 67,86 ГПК РФ, суд полагает, что данное заключение является обоснованным и мотивированным.

Суд доверяет заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», поскольку указанное заключение эксперта согласуется с представленными материалами дела, не содержит противоречий, при даче заключения эксперт был предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. В экспертном заключении приведены подробное исследование и выводы, основанные на таком исследовании.

Таким образом, при определении денежной компенсации суд исходит из стоимости спорного имущества, определенной в указанном заключении эксперта.

Стоимость спорного имущества, выделяемого Артамоновой И.А., составит: 19 888 000 руб. + 15 561 000 руб. + 560 000 руб. + 873 000 руб. + 8 812 000 руб. + 3 647 000 руб. + 13 225 000 руб. + 14 553 000 руб. + 1 865 000 руб., итого: 78 984 000 руб.

Стоимость спорного имущества, выделяемого Трекину В.В., составит: 12 494 000 руб. + 43 562 000 руб. + 1 058 000 руб. + 400 000 руб. + 3 675 000 руб. + 560 000 руб. + 1 456 000 руб. + 46 000 руб. + 669 000 руб. + 453 000 руб. + 859 000 руб., итого: 65 232 000 руб.

Следовательно, с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. надлежит взыскать денежную компенсацию в размере 13 752 000 руб. (78 984 000 руб. - 65 232 000 руб. = 13 752 000 руб.).

Производя раздел движимого имущества супругов в виде долей, принадлежащих Трекину В.В. в уставных капиталах Обществ с ограниченной ответственностью, указанных сторонами, суд приходит к выводу о том, что за истцом надлежит признать право собственности на 1/2 доли в праве собственности на доли, принадлежащие ответчику в уставных капиталах ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001) номинальной стоимостью 122 500 000 руб.; ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001) номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001) номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449,

ИНН/КПП 7814469355/781101001) номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001) номинальной стоимостью 5 000 руб.; ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001) номинальной стоимостью 5 000 руб., поскольку указанные Общества с ограниченной ответственностью были зарегистрированы в период брака, следовательно, доли в уставных капиталах указанных Обществ подлежат разделу между супругами в равных долях с указанием их номинальной стоимости на дату рассмотрения дела. При этом суд принимает во внимание, что истцом и ответчиком заявлены требования о разделе долей в уставных капиталах Обществ, требований о денежной компенсации стоимости доли сторонами не заявлялось, следовательно, при разделе долей надлежит указать их номинальную стоимость.

При этом суд не усматривает оснований для раздела доли в уставном капитале ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001) номинальной стоимостью 548 510 000 руб., поскольку ООО «КВС» было зарегистрировано 19.05.2003, учредительный договор о создании указанного Общества был заключен 24.04.2003 между Трекиным В.В. и Ярошенко С.Д., которые являются его учредителями.

Поскольку брак между сторонами был заключен 30.10.2004, а доля ответчиком в уставный капитал ООО «КВС» была внесена до вступления в брак, данное имущество не является совместно нажитым и не подлежит разделу. Следовательно, в указанной части иски требования истца не подлежат удовлетворению.

Доводы стороны истца о том, что размер доли в уставном капитале ООО «КВС» был существенно увеличен уже в период нахождения сторон в браке, не может быть принят во внимание, поскольку суд рассматривает дело в пределах заявленных исковых требований, требований о компенсации стоимости доли при увеличении уставного капитала истцом не заявлялось.

Разрешая иски требования Артамоновой И.А. о взыскании с Трекина В.В. денежных средств в размере 422 130 776 руб. 92 коп., что составляет половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, суд признает их не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Судом установлено и не оспаривается сторонами, что брак между

сторонами был зарегистрирован 30.10.2004, а брачные отношения и ведение совместного хозяйства между сторонами прекращены с 01.01.2018.

В соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Соответственно, денежные средства, потраченные ответчиком в период брака, тратились на общесемейные нужды, в чем бы они не выражались.

При этом истцом не представлено доказательств того, что ответчик знал или должен был знать о ее несогласии на распоряжение денежными средствами. При отсутствии такого согласия истец не была лишена возможности в судебном или в ином, предусмотренном законодательством, порядке определить порядок пользования общим имуществом, в том числе и порядок расходования денежных средств.

Разрешая требования ответчика о разделе денежных средств в размере 4 244 422 руб., находящихся на счетах ответчика в ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) на момент прекращения брачных отношений с истцом, суд признает их обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Согласно выписок по счетам Трекина В.В. и справок из ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) по состоянию на 02.01.2018 на счетах Трекина В.В. находились следующие денежные средства: 2 024 262 руб. 22 коп., 100 019 руб. 01 коп., 114 384 руб. 92 коп., 34 426 руб. 95 коп., 724 926 руб. 40 коп., 11 руб. 86 коп., 1 246 394 руб. 69 коп., а всего 4 244 426 руб. 05 коп.

Суд полагает технической ошибкой указание стороной ответчика в уточненном исковом заявлении к разделу сумму денежных средств в размере 4 244 422 руб., поскольку сумма денежных средств составляет 4 244 426 руб. 05 коп.

Суд приходит к выводу о том, что указанные денежные средства являются совместно нажитым имуществом, подлежащим разделу в равных долях. Следовательно, с ответчика надлежит взыскать в пользу истца денежные средства в размере 2 122 213 руб. 03 коп.

Денежные средства в размере 10 799 156 руб. 21 коп., находившиеся на счете Трекина В.В. на момент фактического прекращения брачных отношений, были получены от продажи нежилых помещений, расположенных по адресам: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, пом. 30-Н и Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, пом. 21-Н, поскольку сторонами заявлены требования о выплате компенсации за отчужденное имущество, нажитое в период брака, указанные денежные средства, дополнительному разделу не подлежат.

Как подтверждается материалами дела и не оспаривается сторонами, в период брака, а также в период рассмотрения дела судом, сторонами в отсутствие согласия другого супруга было отчуждено совместно нажитое

имущество, а именно:

- нежилое помещение площадью 85,8 кв.м., расположенное по адресу: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, помещение № 30-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10308, отчуждено Трекиным В.В. по договору купли – продажи от 09.09.2016 (л.д.37-40 том 7);
- нежилое помещение площадью 141,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, помещение № 21-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10299, отчуждено Трекиным В.В. по договору купли – продажи от 24.11.2017 (л.д.32-36 том 7);
- автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNJANZ62U0050455, отчужден Артамоновой И.А. 27.02.2018 (л.д.7-9 том 6).

Как следует из заключения эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 нежилого помещения площадью 85,8 кв.м., расположенного по адресу: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, помещение № 30-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10308, составляет 11 364 000 руб., рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 нежилого помещения площадью 141,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт – Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, помещение № 21-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10299, составляет 17 519 000 руб., рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 автомобиля INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNJANZ62U0050455, составляет 1 914 000 руб. (л.д.163 том 9).

Стоимость указанного отчужденного имущества, определенная заключением эксперта, сторонами не оспаривается.

При таких обстоятельствах с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. надлежит взыскать денежную компенсацию за отчужденный автомобиль в размере 957 000 руб. (1 914 000 руб.:2), с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. надлежит взыскать денежную компенсацию за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500 руб. (11 364 000 руб. + 17 519 000 руб.:2).

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика компенсации стоимости за отчужденное им нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120, суд считает данное требование не подлежащим удовлетворению, поскольку данное помещение было отчуждено Трекиным В.В. по договору купли – продажи от 03.11.2017 по цене 15 352 960 руб. с согласия Артамоновой И.А., удостоверенного нотариусом нотариального округа Санкт – Петербург Катыщевой А.А. 14.03.2017, изготовленного на бланке 78 АБ 2458380.

Доводы истца о том, что данные денежные средства она фактически не получала несостоятельны в силу положений ст. 35 Семейного кодекса РФ.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика компенсации

долю 3/10 в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439, и долю 561/10000 в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, суд считает данное требование не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям:

22.12.2016 между ООО «КВС-Сертолово» (застройщик) и гражданами Куликовой И.Г., Ярошенко С.Д., Трекиным В.В. (инвесторы) был заключен инвестиционный договор № ТК2 по строительству объекта торговли по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкрн. Сертолово – 2, по условиям которого застройщик обязался осуществить реализацию инвестиционного проекта по строительству объекта: нежилого здания: объект торговли общей площадью 1 039,9 кв.м., создаваемого на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкрн. Сертолово – 2, ул. Мира, участок № 32, кадастровый номер 47:08:0103002:2348 площадью 12 335 кв.м. и передать инвесторам право собственности на 100 % долей в объекте, в том числе Трекину В.В. право собственности на 3/10 долей в объекте, а также доли в праве собственности на земельный участок, занятый объектом и необходимый для его использования, а именно: Трекину В.В. долю в праве собственности на земельный участок в размере 561/10000. Инвесторы обязались осуществить инвестирование денежных средств и/или иных инвестиций для реализации инвестиционного проекта, в порядке и на условиях, установленных инвестиционным договором, кроме прочих Трекин В.В. обязался перечислить инвестиции в размере 24 957 600 руб.

11.01.2018 между сторонами инвестиционного договора заключено соглашение о расторжении с Трекиным В.В. инвестиционного договора № ТК2 от 22.12.2016, по условиям которого ООО «КВС-Сертолово» и Трекин В.В. пришли к соглашению расторгнуть с 11.01.2018 инвестиционный договор от 22.12.2016 ввиду не перечисления Трекиным В.В. инвестиций ООО «КВС-Сертолово» в размере 24 957 600 руб., Трекин В.В. возвращает ООО «КВС-Сертолово» полученное по инвестиционному договору недвижимое имущество. Государственная регистрация права общей долевой собственности ООО «КВС-Сертолово» на здание и на земельный участок произведена 17.05.2018.

Следовательно, в связи с невнесением Трекиным В.В. инвестиционного платежа он не приобрел права собственности на долю 3/10 в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское

ление, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439, кадастровый номер доли 561/10000 в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, муниципальный район. Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, что исключает удовлетворение исковых требований истца в указанной части.

Стороной истца достоверных и допустимых доказательств в опровержение указанных обстоятельств суду не предоставлено.

Таким образом, исковые требования Артамоновой И.А. и встречные иски Трекина В.В. подлежат удовлетворению частично.

При этом надлежит путем взаимозачета зачесть денежные средства, подлежащие компенсации сторонами друг другу в счет разницы между стоимостью имущества, подлежащего разделу, и отчужденного сторонами имущества, окончательно взыскав с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. компенсацию в размере 1 854 713 руб. 03 коп.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 167, 194-199 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Произвести раздел совместно нажитого в браке имущества супругов между Артамоновой Ириной Алексеевной и Трекиным Владимиром Владимировичем:

Признать за Артамоновой Ириной Алексеевной, 12 ноября 1960 года рождения, уроженкой г. Ленинграда, гражданкой РФ, пол женский, зарегистрированной по адресу: Санкт – Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, имеющей паспорт серии 40 05 753406 выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт – Петербурга 16 января 2006 года, код подразделения 782-058, право собственности на:

земельный участок площадью 3 761 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, кадастровый номер 47:07:1301021:5;

жилой дом площадью 91,6 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, кадастровый номер 47:07:1301040:53;

объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;

надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;

земельный участок площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:10;

нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания площадью 123,2 кв.м., расположенное на дачном земельном участке по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:396;

квартиру площадью 34,5 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, кадастровый номер 78:34:0412102:4150;

квартиру площадью 143,5 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, кадастровый номер 78:11:0006114:4193;

нежилое помещение площадью 91,8 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10446;

автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178.

Признать за Трекиным Владимиром Владимировичем, 03 сентября 1961 года рождения, уроженцем г. Ленинграда, гражданином РФ, пол мужской, зарегистрированным по адресу: Санкт – Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, имеющим паспорт серии 40 07 054022 выдан 22 отделом милиции Красногвардейского района Санкт – Петербурга 29.09.2006 года, код подразделения 782-022, право собственности на:

земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154;

жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084;

надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А;

земельный участок площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157;

надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные на земельном участке площадью 550 кв.м. с кадастровым номером 47:01:1020001:157 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор;

жилой дом площадью 24,4 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:223;

земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156; прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78; снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска; снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607РА 78, 2010 года выпуска; снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска.

Взыскать с Артамоновой Ирины Алексеевны в пользу Трекина Владимира Владимировича денежную компенсацию в размере 13 752 000 руб.

Взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны денежные средства в размере 2 122 213 руб. 03 коп.

Взыскать с Артамоновой Ирины Алексеевны в пользу Трекина Владимира Владимировича денежную компенсацию за отчужденный автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JN1JANZ62U0050455 в размере 957 000 руб.

Взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны денежную компенсацию за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500 руб.

Путем взаимозачета зачесть денежные средства, подлежащие компенсации сторонами друг другу в счет разницы между стоимостью имущества, подлежащего разделу, и отчужденного сторонами имущества, окончательно взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны компенсацию в размере 1 854 713 руб. 03 коп.

Признать за Артамоновой Ириной Алексеевной право собственности: на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 122 500 000 руб.;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП

7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 10 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на ½ доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица

Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на 1/2 доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на 1/2 доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, дом 12, литера У), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на 1/2 доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 7, литера Б), номинальной стоимостью 5 000 руб.;

на 1/2 доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1, номинальной стоимостью 5 000 руб.

В удовлетворении остальной части исков Артамоновой Ирины Алексеевны, Трекина Владимира Владимировича - отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт - Петербургский городской суд в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Сестрорецкий районный суд Санкт - Петербурга.

Судья *А.В.Максимова* А.В.Максимова

Дата принятия решения суда в окончательной форме 28 января 2019 года.

КОПИЯ ВЕРНА  
подпись судьи  
Секретарь суда  
*А.В.Максимова*  
*Е.А.Касриц*

РЕШЕНИЕ  
вступило  
в законную силу  
30-января 2019  
Судья *А.В.Максимова*  
Секретарь: *Е.А.Касриц*

Решение издано вступило в законную силу  
Санкт-Петербургским городским судом 30 января 2019 года  
*А.В.Максимова*



## САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-11316/2019

Судья: Максимова А.В.

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

председательствующего  
судей  
при секретаре

Ничковой С.С.  
Малининой Н.Г., Рябко О.А.  
Дарбаковой Н.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании 30 мая 2019 года апелляционные жалобы Артамоновой Ирины Алексеевны и Трекина Владимира Владимировича на решение Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга от 28 декабря 2018 года по делу № 2-232/2018 по иску Артамоновой Ирины Алексеевны к Трекину Владимиру Владимировичу о разделе совместно нажитого имущества и по встречному иску Трекина Владимира Владимировича к Артамоновой Ирине Алексеевне о разделе совместно нажитого имущества.

Заслушав доклад судьи Рябко О.А., выслушав объяснения представителя Трекина В.В. Барыгина Е.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы Барыгина Е.А., возражавшего против доводов апелляционной жалобы Артамоновой И.А., объяснения Артамоновой И.А. и ее представителей Воробьевой И.Б. и Новопашина А.Г., поддержавших доводы апелляционной жалобы Артамоновой И.А., возражавших против доводов апелляционной жалобы Трекина В.В., судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда,

#### УСТАНОВИЛА:

Артамонова И.А. обратилась в Сестрорецкий районный суд города Санкт-Петербурга с иском к Трекину В.В. в котором, после уточнения исковых требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), просила произвести раздел совместно нажитого с Трекиным В.В. имущества следующим образом: признать за Трекиным В.В. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 55 677 000 рублей, а именно:

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок

199

27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, стоимостью 19 888 000 рублей;

- жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 91,6 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301040:53, стоимостью 0 рублей;

- объект незавершенного строительства – жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 598,3 кв.м., стоимостью 15 561 000 рублей;

- надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, стоимостью 560 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, стоимостью 873 000 рублей;

- нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 298,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, стоимостью 8 812 000 рублей;

- здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, стоимостью 560 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, стоимостью 1 456 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157, стоимостью 400 000 рублей;

- надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, стоимостью 3 675 000 рублей;

- автомобиль Mercedes ML 63 AMG WDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, стоимостью 1 865 000 рублей;

- прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78, стоимостью 46 000 рублей;

- снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, стоимостью 669 000 рублей;

- снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года выпуска, стоимостью 453 000 рублей;

- снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675PT 78, 2015 года выпуска, стоимостью 859 000 рублей;

Признать за Артамоновой И.А. право собственности на имущество общей стоимостью 88 539 900 рублей, а именно:

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, стоимостью 3 647 000 рублей;

- земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154, стоимостью 12 494 000 рублей;

- жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084, стоимостью 43 562 000 рублей;

- надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, стоимостью 1 058 000 рублей;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, стоимостью 13 225 000 рублей;

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, стоимостью 14 553 000 рублей.

Артамонова И.А. также просила взыскать с Трекина В.В. в свою пользу денежную компенсацию в размере 12 022 000 рублей разницы между стоимостью имущества, причитающегося каждому из супругов, с учетом суммы отчужденного имущества супругов, указав, что Трекиным В.В. было отчуждено имущество, являющееся совместно нажитым, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120, стоимостью 16 268 000 рублей; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 30-Н, площадью 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10308, стоимостью 11 364 000 рублей; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт - Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 21-Н, площадью 141,1 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10299, стоимостью 17 519 000 рублей; 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание,

201

расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439, стоимостью 11 482 000 рублей; 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, стоимостью 2 187 000 рублей, а Артамоновой И.А. был отчужден автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNJanz62U0050455, стоимостью 1 914 000 рублей. Таким образом, стоимость имущества, отчужденного Трекиным В.В., составляет 58 820 000 рублей, стоимость имущества, отчужденного Артамоновой И.А., составляет 1 914 000 рублей, итого сумма компенсации в пользу Артамоновой И.А. составляет 12 022 000 рублей  $((55\ 677\ 000 + 58\ 820\ 000) - (88\ 539\ 000 + 1\ 914\ 000)) : \frac{1}{2} = 12\ 022\ 000$  рублей).

Артамонова И.А. также просила разделить совместно нажитое в браке движимое имущество супругов по  $\frac{1}{2}$  доли каждому из супругов от доли, принадлежащей Трекину В.В., в Обществах: ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001, место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок 13); ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А); ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А); ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А); ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К); ООО «Стоию» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А); ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения:

202

город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А); ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н); ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А); ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, дом 12, литера У); ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 7, литера Б); ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1).

Артамонова И.А. также просила взыскать с Трекина В.В. в свою пользу денежные средства в размере 422 130 776 руб. 92 рублей, что составляет половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, в том числе: 50 139 170 рублей 23 копейки, согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42306810640001011130 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 10 661 809 рублей 51 копейка, согласно выписке ПАО «Промсвязьбанк» по счету 40817810551006514694 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 57 192 рублей 46 копеек согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42306810640001013510 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 15 509 601 рублей 45 копеек согласно выписке ПАО «Промсвязьбаню» по счету 40817810951004370786 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 238 042 421 рублей 37 копеек согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбаню» 40817810740000314009 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 49 168 358 рублей 38 копеек согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбаню» 40802810006000007748 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 43 258 789 рублей 74 копейки согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбаню» 42306810340000793500 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 310 900 рублей согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург 40817810218060002037 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 5 338 038 рублей 16 копеек согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) Санкт – Петербург 40817810818064000671 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 1 776 590 рублей 50 копеек согласно выписке по лицевому счету Филиала № 7806 ВТБ 24 (ПАО) Санкт-Петербург 40817810846720000581 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 2 060 717 рублей 62 копейки согласно выписке по лицевому счету ПАО «Промсвязьбанк» 42301810840000174174 за период с 01.01.2015 по 20.02.2018; 5 807 187 рублей 50 копеек согласно выписке по контракту клиента № 4622350000165865 «ВТБ (ПАО)» за период с 01.01.2015 по 08.02.2018, указав на то, что именно с 01.01.2015 Трекиным В.В. без ее

224

Согласия были потрачены на его личные нужды денежные средства, входящие на его счетах, о существовании указанных счетов ей известно не было, также она не знала о доходах своего супруга и о том, куда и на что ответчиком тратились указанные денежные средства. Поскольку указанные денежные средства являются совместно нажитым имуществом и были потрачены ответчиком без ее согласия, в ее пользу подлежит взысканию половина от потраченных ответчиком денежных средств.

В обоснование исковых требований Артамонова И.А. ссылалась на то, что 30.10.2004 между сторонами зарегистрирован брак; начиная с 2017 года семейные отношения и ведение общего хозяйства между сторонами фактически прекратились; в период семейных отношений сторонами было приобретено имущество за счет совместных средств, однако стороны соглашения о разделе совместно нажитого имущества не достигли; несовершеннолетних детей у супругов не имеется; брачный контракт не заключался.

Не согласившись с исковыми требованиями Артамоновой И.А. Трекин В.В. предъявил встречный иск, в котором, после уточнения исковых требований в порядке статьи 39 ГПК РФ, просил произвести раздел совместно нажитого с Артамоновой И.А. имущества следующим образом: признать за Трекиным В.В. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 58 688 000 рублей, а именно:

- земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154, стоимостью 12 494 000 рублей;

- жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084, стоимостью 43 562 000 рублей;

- надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, стоимостью 1 058 000 рублей;

- прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78, стоимостью 46 000 рублей;

- снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EF1, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, стоимостью 669 000 рублей;

- снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РТ 78, 2015 года выпуска, стоимостью 859 000 рублей;

Признать за Артамоновой И.А. право собственности на недвижимое и движимое имущество общей стоимостью 85 528 000 рублей, а именно:

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок

площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, стоимостью 8 000 рублей;

- объект незавершенного строительства – жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 598,3 кв.м. стоимостью 15 561 000 рублей;

- надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, стоимостью 560 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, стоимостью 873 000 рублей;

- нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 298,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, стоимостью 8 812 000 рублей;

- здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, стоимостью 560 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, стоимостью 1 456 000 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157, стоимостью 400 000 рублей;

- надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, стоимостью 3 675 000 рублей;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, стоимостью 3 647 000 рублей;

- квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, стоимостью 13 225 000 рублей;

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, стоимостью 14 553 000 рублей;

205

- автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года  
 ска, г/н P787EX178, стоимостью 1 865 000 рублей;  
 - снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка  
 PLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года  
 пуска, стоимостью 453 000 рублей.

Трекин В.В. также просил произвести взаимозачет денежных средств, подлежащих компенсации сторонами за разницу между стоимостью имущества, право собственности на которое признается за сторонами, а также за имущество, отчужденное сторонами, и окончательно взыскать с Трекина В.В. денежную компенсацию в пользу Артамоновой И.А. в размере 2 286 711 рублей.

Кроме того, Трекин В.В. просил признать за Артамоновой И.А. и Трекиным В.В. право на 1/2 доли в праве собственности на движимое имущество – доли, принадлежащие Трекину В.В. в уставных капиталах следующих Обществ с ограниченной ответственностью: ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 122 500 000 рублей; ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей; ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей; ООО «Финансиет» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей; ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП

206

1513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, дом 12, литера У), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 7, литера Б), номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «ГЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1, номинальной стоимостью 5 000 рублей.

В обоснование встречных исковых требований Трекин В.В. указывал на то, что соглашение о разделе совместно нажитого имущества сторонами в досудебном порядке не достигнуто.

Решением Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга от 28.12.2018 исковые требования удовлетворены в части.

Произведен раздел совместно нажитого в браке имущества супругов между Артамоновой И.А. и Трекиным В.В.:

За Артамоновой И.А., признано право собственности на:

земельный участок площадью 3 761 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, кадастровый номер 47:07:1301021:5;

жилой дом площадью 91,6 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, кадастровый номер 47:07:1301040:53;

объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;

надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;

земельный участок площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:10;

нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания площадью 123,2 кв.м., расположенное на дачном земельном участке по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:396;

квартиру площадью 34,5 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, кадастровый номер 78:34:0412102:4150;

квартиру площадью 143,5 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, кадастровый номер 78:11:0006114:4193;

нежилое помещение площадью 91,8 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10446;

автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178.

За Трекиным В.В., признано право собственности на:

земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154;

жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084;

надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А;

земельный участок площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157;

надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные на земельном участке площадью 550 кв.м. с кадастровым номером 47:01:1020001:157 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор;

жилой дом площадью 24,4 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:223;

земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156;

прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78;

снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 PA 78, 2014 года выпуска;

снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года выпуска;

снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675PT 78, 2015 года выпуска.

С Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. взыскана денежная компенсация в размере 13 752 000 рублей.

С Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. взысканы денежные средства в размере 2 122 213 рублей 03 копейки.

С Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. взыскана денежная компенсация за отчужденный автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JNJANZ62U0050455 в размере 957 000 рублей.

С Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. взыскана денежная компенсация за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500 рублей.

Путем взаимозачета зачтены денежные средства, подлежащие компенсации сторонами друг другу в счет разницы между стоимостью имущества, подлежащего разделу, и отчужденного сторонами имущества, окончательно взыскана с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. компенсация в размере 1 854 713 рублей 03 копеек.

За Артамоновой И.А. признано право собственности:

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 122 500 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок

Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 02484278/780201001, место нахождения: город Санкт-Петербург, переулок Верхний, дом 1, корпус 5, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 18, литера А), номинальной стоимостью 10 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 10, литера К), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Стоик» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Мельничная, дом 20А, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 25, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 23, корпус 5, литера А, помещение 13Н), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица Туристская, дом 32, корпус 2, литера А), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001, место нахождения: город Санкт-Петербург, проспект

шала Блюхера, дом 12, литера У), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 11629032/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова, дом 7, литера Б), номинальной стоимостью 5 000 рублей;

на  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину Владимиру Владимировичу в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001, место нахождения: город Санкт-Петербург, улица профессора Качалова дом 7, Лит. В, пом. 1, офис 1, номинальной стоимостью 5 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исков Артамоновой И.А. и Трекина В.В. – отказано.

Не согласившись с решением Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга стороны обжаловали его в апелляционном порядке.

В апелляционной жалобе Артамонова И.А. просит решение суда первой инстанции изменить в части, и

Признать за Артамонова И.А. право собственности на:

- земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:11501:154;
- жилой дом площадью 175,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, кадастровый номер 78:38:0011501:1084;
- надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А;

-  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на долю, принадлежащую Трекину В.В. в уставном капитале ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001, место нахождения: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, Микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 13), номинальной стоимостью 548 510 000 рублей;

Признать за Трекиным В.В. право собственности на:

- земельный участок площадью 3 761 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, кадастровый номер 47:07:1301021:5;
- жилой дом площадью 91,6 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, кадастровый номер 47:07:1301040:53;

- 211
- объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;
  - надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27;
  - земельный участок площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:10;
  - нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания площадью 123,2 кв.м., расположенное на дачном земельном участке по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:396.

Взыскать с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А.

- денежные средства в размере 422 130 776 рублей 92 копейки, что составляет половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018;
- денежную компенсацию за отчуждение нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный пр., д. 20, корп. 3, лит. А, пом. 26-Н, площадью 174,4 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005125:7120, в размере 8 134 000 рублей;
- денежную компенсацию за отчуждение 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, Микрорайон Сертолово-2, ул. Свирская, д. 1, корп. 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:3439, в размере 5 741 000 рублей;
- денежную компенсацию за отчуждение 561/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, Микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, в размере 1 093 500 рублей.

В апелляционной жалобе Трекин В.В. просит решение суда изменить, удовлетворив в полном объеме его встречные иски требования.

Артамонова И.А. и ее представители Новопашина А.Г. и Воровьева И.Б. в судебном заседании суда апелляционной инстанции поддержали доводы апелляционной жалобы Артамоновой И.А., возражали против доводов апелляционной жалобы Трекина В.В., просили решение суда первой инстанции изменить в части, удовлетворив апелляционную жалобу Артамоновой И.А.

На рассмотрение дела в суд апелляционной инстанции Трекин В.В. не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим

образом, доверил представлять свои интересы представителю Барыгину Е.А., который в судебном заседании суда апелляционной инстанции поддержал доводы апелляционной жалобы своего доверителя, возражал против доводов апелляционной жалобы Артамоновой И.А., просил решение суда изменить в части, апелляционную жалобу Трекина В.В. удовлетворить.

Представитель третьего лица «Международный банк Санкт-Петербург» (АО) и Богапова Э.Б., в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, ходатайств и заявлений об отложении слушания дела, документов, подтверждающих уважительность причин неявки, в судебную коллегия не представлено.

На основании статьи 167 и части 1 статьи 327 ГПК РФ судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность принятого по делу решения в соответствии с частью 1 статьи 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционных жалоб сторон, выслушав пояснения явившихся участников процесса, обсудив доводы апелляционных жалоб, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 256 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Аналогичная норма закреплена в части 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации, согласно которой законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В соответствии с разъяснениями, данными в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 5 ноября 1998 года № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака», общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделу, является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое в силу статей 128, 129, пунктов 1 и 2 статьи 213 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или кем внесены денежные средства, если брачным

говором между ними не установлен иной режим этого имущества. Раздел этого имущества супругов производится по правилам, установленным статьями 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации и статьей 254 гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость имущества, подлежащего разделу, определяется на время рассмотрения дела (пункт 15).

В соответствии с частью 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Пунктом 3 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации установлено, что при разделе общего имущества супругов суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. В случае если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, стороны состояли в браке с 30.10.2004, зарегистрированном Отделом ЗАГС Выборгского района Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга, актовая запись № 2232.

Брак между сторонами прекращен 31.07.2018 на основании решения мирового судьи судебного участка № 112 Санкт-Петербурга от 29.06.2018. От данного брака у сторон детей не имеется.

Судом также установлено и не оспаривается сторонами, что брачные отношения и ведение совместного хозяйства между супругами Артамоновой И.А. и Трекиным В.В. прекращены с 01.01.2018.

Соглашение о разделе совместно нажитого в период брака имущества между сторонами достигнуто не было. Брачный договор между сторонами не заключался.

Сторонами к разделу было предъявлено следующее имущество:

1) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, площадью 3761 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301021:5, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.11.2016;

2) жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27, площадью 91,6 кв.м., кадастровый номер 47:07:1301040:53, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.11.2016;

Истец и ее представители в ходе рассмотрения спора отрицали факт пользования указанным жилым домом и земельным участком, указывали, что на земельном участке жилой дом снесен и ответчиком ведется строительство нового жилого дома. Представитель ответчика отрицал факт пользования ответчиком вновь возведенным жилым домом и земельным участком.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», в процессе визуального осмотра установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301021:5 отсутствует

жилой дом площадью 91,6 кв.м. с кадастровым номером 47:07:1301040:53, по пояснению сторон данный дом снесен. Вместо указанного жилого дома на земельном участке находится объект незавершенного строительства – двухэтажный дом общей площадью 598,33 кв.м., в том числе 1 этаж – 361,1 кв.м., 2 этаж – 237,23 кв.м. (л.д.20-24 том 8). Дом построен из клееного бруса 240 мм, фундамент – монолитная плита, перекрытия – доски по деревянным балкам, кровля – черепица по деревянным стропилам. Окна, двери отсутствуют, установлена временная лестница на второй этаж. Имеется врезка водопровода, устроена вентиляция, электричество подведено к участку. Состояние дома – отличное. Также на земельном участке находятся котельная, хозблок, навес под машину, а также деревянный навес.

3) квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126, площадью 34,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0412102:4150, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 14.08.2008;

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что данная квартира сдается в аренду истцом.

4) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д.б/н, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:10, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 08.06.2007;

5) нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 123,20 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:396, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 06.11.2007.

Истец, ее представители, представитель ответчика указывали, что данный дачный дом и земельный участок фактически сторонами не используются.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», в процессе визуального осмотра установлено, что на момент экспертного обследования нежилое здание, дачный дом с кадастровым номером 47:01:1020001:396 перестроено, его площадь увеличилась за счет достройки помещений первого этажа и на мансарде. Общая площадь данного дома составляет 298,4 кв.м.;

6) здание (жилой дом), расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, площадью 24,4 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:223, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 13.01.2011;

7) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:156, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 23.06.2011.

Истец и ее представители указывали на то, что данным имуществом пользуется Трекин В.В., истец доступа к указанному имуществу не имеет.

8) земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, площадью 550 кв.м., кадастровый номер 47:01:1020001:157, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 16.12.2010.

Истец и ее представители указывали на то, что данным земельным участком и надворными постройками пользуется ответчик, представитель ответчика оспаривал пользование ответчиком указанным имуществом в настоящее время.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», на указанном земельном участке расположены надворные постройки – хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес;

9) земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 1250 кв.м., кадастровый номер 78:38:11501:154, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 22.05.2012;

10) жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер 78:38:0011501:1084, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 14.06.2011;

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что данным жилым домом и земельным участком в настоящее время пользуется истец и постоянно проживает в жилом доме.

11) квартире, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156, площадью 143,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006114:4193, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 19.10.2006.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что в настоящее время указанная квартира используется истцом, в квартире фактически проживают сын истца с семьей;

12) нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, площадью 91,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10446, принадлежит на праве собственности Артамоновой И.А. с 29.03.2016 (л.д. 190-195 том 1). 10.04.2017 заключен договор аренды указанного нежилого помещения с Багаловой Э.Б., дата государственной регистрации аренды: 24.07.2017.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что в настоящее время указанное нежилое помещение используется истцом, сдается истцом в аренду;

13) автомобиль Mercedes ML 63 AMG WDC1660741A288803, 2013 года выпуска, ГРЗ P787EX178, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 29.10.2013.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что данный автомобиль находится в фактическом пользовании истца.

14) прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, ГРЗ ВА 5282 78, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 11.08.2011;

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что прицеп находится в фактическом пользовании ответчика.

15) снегоболотоход CAN-AM RENEGADE ХХС, марка RENEGADE ХХС 1000EFI, гос. рег. знак 2274 РА 78, 2014 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 24.09.2014.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика;

16) снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX ХТ, марка OUTLANDER MAX ХТ 4Х650EFI, гос. рег. знак 2607РА 78, 2010 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 15.10.2014.

Истец и ее представители указывали на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика, представитель ответчика оспаривал факт пользования ответчиком указанным снегоболотоходом;

17) снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675РГ 78, 2015 года выпуска, принадлежит на праве собственности Трекину В.В. с 13.02.2017.

Истец и ее представители, а также представитель ответчика указывали на то, что снегоболотоход находится в фактическом пользовании ответчика.

Сторонами не оспаривалось, что вышеуказанное имущество, заявленное сторонами к разделу, является совместно нажитым имуществом в период брака.

Также истцом к разделу было заявлено движимое имущество: доли, принадлежащие Трекину В.В. в уставных капиталах ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001); ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001); ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001); ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001); ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001); ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001); ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001); ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001); ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001); ООО «Стойк» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001); ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001); ООО «Стригиалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616-781401001); ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001); ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001); ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001); ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001).

Сторона ответчика также заявила к разделу движимое имущество в виде долей, принадлежащих Трекину В.В. в уставных капиталах вышеуказанных Обществ, за исключением доли в уставном капитале ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001), указав, что учредительный договор о создании данного Общества был заключен между Трекиным В.В. и Ярошенко С.Д. 24.04.2003, само Общество было зарегистрировано 19.05.2003, то есть до регистрации брака сторон, в связи с чем доля Трекина В.В. в уставном капитале указанного Общества совместно нажитым имуществом не является.

Сторона ответчика также заявила к разделу денежные средства в размере 4 244 422 рублей, находящиеся на счетах ответчика в ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) на момент прекращения брачных отношений с истцом, подлежащие разделу на ½ каждому из бывших супругов, не признала искивые требования истца в части взыскания с ответчика компенсации в размере 422 130 776 рублей 92 копейки, составляющей половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, поскольку указанные денежные средства тратились в период брака, что предполагает действия с согласия другого супруга, доказательств того, что ответчик знал или должен был знать о несогласии истца на распоряжение указанными денежными средствами стороной истца не представлено.

Сторона истца также заявила о взыскании с ответчика компенсации стоимости за отчужденное сторонами совместно нажитое имущество, указав, что сторонами без согласия другого супруга было отчуждено имущество, нажитое в период брака, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120 (отчуждено Трекиным В.В.); нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 30-Н, площадью 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10308 (отчуждено Трекиным В.В.); нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 2, литера А, помещение 21-Н, площадью 141,1 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008339:10299, назначение: нежилое (отчуждено Трекиным В.В.); 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439 (отчуждены Трекиным В.В.); 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348 (отчуждены Трекиным В.В.);

218

автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JN1ANZ62U0050455 (отчужден Артамоновой И.А.), следовательно, по мнению стороны истца, стоимость указанного имущества также подлежит разделу между супругами в равных долях.

Сторона ответчика в указанной части требования истца не признала в отношении взыскания компенсации за отчужденное Трекиным В.В. нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, поскольку отчуждение было произведено с согласия Артамоновой И.А., а на 3/10 доли в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, и на 561/10000 долей в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово – 2, улица Мира, участок № 32, ответчик права собственности не приобрел, что исключает признание данного имущества совместно нажитым и взыскание компенсации.

Рассматривая требования сторон о разделе совместно нажитого имущества, суд не усмотрел оснований для отступления от принципа равенства долей супругов Артамоновой И.А. и Трекина В.В. в общем имуществе и полагал имущество подлежащим разделу в равных долях по 1/2 каждому.

При решении вопроса о том, кому из супругов и какое именно имущество подлежит передаче, суд учитывал фактически сложившийся порядок пользования имуществом, нуждаемость каждого из бывших супругов в этом имуществе и реальную возможность каждого из бывших супругов использовать данное имущество по назначению.

В связи с чем, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что совместно нажитое сторонами недвижимое имущество надлежит разделить по объектам в целях удобства его дальнейшего использования сторонами для своих нужд. Поскольку, суд обязан определить, кому из супругов и какое недвижимое имущество подлежит передаче, при этом, учитывая, что стоимость подлежащих разделу объектов недвижимого имущества не является равнозначной, суд верно исходил из того, что необходимо определить денежную компенсацию, подлежащую взысканию со стороны в счет возмещения доли в общем имуществе из расчета общей стоимости имущества.

Разрешая иски в части раздела совместно нажитого имущества, руководствуясь вышеуказанными нормами права, с учетом установленных по делу обстоятельств, суд произвел раздел совместно нажитого имущества следующим образом:

признав за истцом Артамоновой И.А. право собственности на: земельный участок площадью 3 761 кв.м., расположенный по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27; жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; надворные постройки (котельная, хозблок, навес для машин, деревянный навес), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, дом 27; земельный участок площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н; нежилое здание, дачный дом – жилое строение без права регистрации проживания площадью 123,2 кв.м., расположенное на дачном земельном участке по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н; квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Долгоозерная, дом 33, корпус 2, литера А, квартира 126; квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 50, литера А, квартира 156; нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н; автомобиль Mercedes ML 63 AMG WDC1660741A288803, 2013 года выпуска, т/н P787EX178;

признав за ответчиком Трекиным В.В. право собственности на: земельный участок площадью 1 250 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; надворные постройки (вспомогательное строение, сарай), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:11501:154 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, улица Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А; земельный участок площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157; надворные постройки (хозблок, беседка, погреб, теплица, сарай, сарай (дровник), навес), расположенные на земельном участке площадью 550 кв.м. с кадастровым номером 47:01:1020001:157 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор; здание (жилой дом) площадью 24,4 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, кадастровый номер 47:01:1020001:223; земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение» пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156; прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, т/н ВА 5282 78; снегоболотоход CAN-AM RENEGADE XXC, марка RENEGADE XXC 1000EFI, гос. рег. знак 2274 PA 78, 2014 года выпуска; снегоболотоход CAN-AM OUTLANDER MAX XT, марка

OUTLANDER MAX XT 4X650EFI, гос. рег. знак 2607PA 78, 2010 года выпуска; снегоболотоход LYNX COMMANDER, марка 600 ETEC, гос. рег. знак 5675PT 78, 2015 года выпуска.

При разделе указанного имущества суд принял во внимание фактическую нуждаемость каждого из супругов в спорном имуществе, необходимость выделения каждому из супругов жилых помещений в целях возможности фактического проживания в них, предоставление сторонам возможности использования имущества для личных нужд и в целях получения дохода.

Установив, что Артамонова И.А. использует нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Катерников, дом 5, корпус 1, литера А, помещение 28-Н, в целях получения дохода путем его сдачи в аренду, а полученный доход является в том числе, одним из средств к существованию, при этом ответчик не возражал против передачи указанного объекта истцу, суд обоснованно счел возможным передать указанный объект в собственность истца.

Также суд установил, что в пользовании Артамоновой И.А. находятся квартиры на ул. Долгоозерной и на ул. Коммуны в Санкт-Петербурге, при этом истец имеет возможность проживать в любой из указанных квартир, а ответчик не возражал против передачи указанных квартир истцу, что дало суду основания для передачи указанных квартир в собственность истца.

Суд также принял во внимание, что автомобиль Мерседес ML 63 AMGWDC1660741A288803, 2013 года выпуска, г/н P787EX178, находится в фактическом пользовании истца, является для истца средством передвижения, в связи с чем, счел возможным передать данное транспортное средство в собственность истца.

Выделяя в собственность истца земельный участок площадью 3 761 кв.м. с расположенными на нем объектами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Пермская, участок 27, и земельный участок площадью 1 200 кв.м. с расположенным на нем дачным домом по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кондратьевская волость, пос. Большой Бор, д. б/н, суд принял во внимание, что указанные объекты находятся в хорошем техническом состоянии и могут быть использованы истцом для проживания и отдыха.

Выделяя в собственность ответчику Трекину В.В. прицеп ЛАВ 81012А, 2011 года выпуска, г/н ВА 5282 78 и снегоболотоходы, суд принял во внимание, что данные объекты находятся в фактическом пользовании ответчика, а истец не возражает против передачи их ответчику.

Выделяя в собственность ответчика земельный участок площадью 550 кв.м. с расположенными на нем надворными постройками по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:157, а также жилой дом площадью 24,4 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, д. б/н, и земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по

221

адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Селезневское сельское поселение», пос. Большой Бор, кадастровый номер 47:01:1020001:156, суд также принял во внимание, что указанные объекты находятся в хорошем техническом состоянии и могут быть использованы ответчиком для проживания и отдыха.

Учитывая, что ответчику необходимо при разделе имущества супругов выделение жилого помещения, в котором он будет иметь возможность фактически проживать, принимая во внимание, что в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, 11.09.2018 зарегистрирован несовершеннолетний сын ответчика Трекина В.В. – Трекин В.В., 07.04.2018 года рождения, при этом Трекин В.В. несет бремя содержания указанного жилого дома, производя ежемесячно оплату коммунальных услуг, что подтверждается платежными поручениями, представленными в материалы дела, суд обоснованно счел возможным передать в собственность ответчику земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, дом 2, корпус 18, литера А, с расположенным на нем жилым домом и надворными постройками.

При этом судом правомерно были отклонены доводы стороны истца как необоснованные о том, что ответчик самостоятельно выехал из указанного жилого дома, вывез свои вещи, жилым домом пользуется истец и фактически проживает в нем, что свидетельствует о необходимости выделения объектов недвижимости по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке истцу, поскольку сам по себе выезд ответчика из жилого дома, где супруги проживали совместно, не свидетельствует об отсутствии заинтересованности ответчика в использовании указанного имущества, при этом выезд ответчика был вызван распадом семьи и фактическим прекращением брачных отношений супругов. Суд первой инстанции верно указал на то, что фактическое проживание истца в жилом доме не является бесспорным основанием для передачи указанного объекта недвижимости в ее собственность при разделе совместно нажитого имущества.

Также судом верно указано и на то, что регистрация несовершеннолетнего ребенка ответчика в жилом доме по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке не свидетельствует о злоупотреблении правом со стороны ответчика, поскольку ответчик вправе регистрировать по месту жительства своего несовершеннолетнего ребенка в жилом доме, принадлежащем ему на праве собственности.

Доводы стороны истца о несении Артамоновой И.А. расходов по оплате услуг телефонной связи, телематических услуг связи, охранных услуг, услуг по сервисному обслуживанию аквариума в жилом доме по ул. Жемчужной в г. Сестрорецке, что подтверждается наличием соответствующих договоров, были приняты во внимание судом первой инстанции, однако суд пришел к выводу, что данные доказательства подтверждают фактическое пользование истцом указанным объектом недвижимости для комфортного проживания, вместе с тем не являются

основанием для передачи указанного объекта в собственность истца при разделе имущества.

Произведя раздел вышеуказанного совместно нажитого имущества сторон, суд указал, что с Артамоновой И.А. надлежит взыскать в пользу Трекина В.В. денежную компенсацию в счет возмещения ее доли в общем имуществе из расчета общей стоимости имущества.

Определяя размер денежной компенсации, суд исходил из стоимости спорного имущества, определенного на основании заключения эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы», поскольку указанное заключение эксперта согласуется с представленными материалами дела, не содержит противоречий, при даче заключения эксперт был предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 УК РФ. В экспертном заключении приведены подробное исследование и выводы, основанные на таком исследовании.

Данное заключение не оспорено сторонами в установленном законом порядке.

С учетом вышеизложенного, суд первой инстанции пришел к выводу, что стоимость спорного имущества, выделяемого Артамоновой И.А. составит 78 984 000 рублей, стоимость спорного имущества, выделяемого Трекину В.В. составит 65 232 000 рублей, в связи чем, с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. подлежит взысканию денежная компенсация в размере 13 752 000 рублей (78 984 000-65 232 000).

Между тем, судебная коллегия полагает, что данный вывод суда является ошибочным в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

В связи с чем, с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. подлежит взысканию не полная сумма разницы переданного ей имущества 13 752 000 рублей, а лишь  $\frac{1}{2}$  часть от данной суммы, то есть 6 876 000 рублей (13 752 000/2).

Таким образом, с учетом переданного Трекину В.В. имущества на общую сумму 65 232 000 рублей, с учетом выплаты  $\frac{1}{2}$  части от разницы переданного истцу имущества 6 876 000 рублей, общая сумма переданного ответчику имущества с учетом денежной компенсации составит 72 108 000 рублей (65 232 000+6 876 000).

В то же время, размер переданного Артамоновой И.А. имущества на общую сумму 78 984 000, с учетом вычета из данной суммы размера денежной компенсации подлежащей взысканию с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В., общая сумма переданного Артамоновой И.А. имущества составит 72 108 000 рублей (78 984 000 - 6 876 000).

При таком положении доли сторон в переданном им совместно нажитом имуществе, с учетом денежной компенсации, будут являться

равными, что соответствует положениям статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации.

Поскольку указанные обстоятельства не были учтены судом первой инстанции, то, решение суда первой инстанции подлежит изменению в данной части.

Производя раздел движимого имущества супругов в виде долей, принадлежащих Трекину В.В. в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, указанных сторонами, суд верно пришел к выводу о том, что за истцом надлежит признать право собственности на 1/2 доли в праве собственности на доли, принадлежащие ответчику в уставных капиталах ООО «Управляющая компания «КВС» (ОГРН 1147847049239, ИНН/КПП 7802851023/780201001) номинальной стоимостью 122 500 000 рублей; ООО «КВС. Агентство недвижимости» (ОГРН 1147847263310, ИНН/КПП 7802866742/780201001) номинальной стоимостью 10 000 рублей; ООО «КВС Проперти» (ОГРН 1137847192306, ИНН/КПП 7811551636/781101001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «КВС-Пространство» (ОГРН 1137847297917, ИНН/КПП 7802833433/780201001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «КВС-Сфера» (ОГРН 1137847297940, ИНН/КПП 7802833440/780201001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Деко» (ОГРН 1097847309977, ИНН/КПП 7802484278/780201001) номинальной стоимостью 10 000 рублей; ООО «Финансист» (ОГРН 1107847167449, ИНН/КПП 7814469355/781101001) номинальной стоимостью 10 000 руб.; ООО «Титан» (ОГРН 1117847401154, ИНН/КПП 7802763810/781101001) номинальной стоимостью 5 000 рублей. ООО «Стою» (ОГРН 1117847435420, ИНН/КПП 7802766353/781101001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Атлант» (ОГРН 1117847435210, ИНН/КПП 7802766321/781401001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Стритриалистейт» (ОГРН 1127847077160, ИНН/КПП 7811513616/781401001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Атлант Истейт» (ОГРН 1127847077170, ИНН/КПП 7811513623/781401001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «Иван да Марья» (ОГРН 1157847159381, ИНН/КПП 7804215880/780401001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «М10» (ОГРН 1167847447294, ИНН/КПП 7811629032/781101001) номинальной стоимостью 5 000 рублей; ООО «ТЭК КВС» (ОГРН 1177847358160, ИНН/КПП 7811670168/781101001) номинальной стоимостью 5 000 рублей, поскольку указанные общества с ограниченной ответственностью были зарегистрированы в период брака, следовательно, доли в уставных капиталах указанных Обществ подлежат разделу между супругами в равных долях с указанием их номинальной стоимости на дату рассмотрения дела. При этом суд принял во внимание, что истцом и ответчиком заявлены требования о разделе долей в уставных капиталах Общества, требований о денежной компенсации стоимости доли сторонам не заявлялось, следовательно, при разделе долей надлежит указать их номинальную стоимость.

294

При этом суд первой инстанции правомерно не усмотрел оснований для раздела доли в уставном капитале ООО «КВС» (ОГРН: 1037808032569, ИНН/КПП: 7804168380/470301001) номинальной стоимостью 548 510 000 рублей, исходя из того, что ООО «КВС» было зарегистрировано 19.05.2003, учредительный договор о создании указанного Общества был заключен 24.04.2003 между Трекиным В.В. и Ярошенко С.Д., которые являются его учредителями, тогда как брак между сторонами был заключен 30.10.2004, и доля ответчиком в уставный капитал ООО «КВС» была внесена до вступления в брак, в связи с чем, данное имущество не является совместно нажитым и не подлежит разделу. Следовательно, в указанной части искивые требования истца не подлежат удовлетворению.

Доводы стороны истца о том, что размер доли в уставном капитале ООО «КВС» был существенно увеличен уже в период нахождения сторон в браке, правомерно отклонен судом первой инстанции с учетом того, что суд рассматривает дело в пределах заявленных требований, между тем, требований о компенсации стоимости доли при увеличении уставного капитала истцом заявлено не было. Таким образом, положения пункта 3 статьи 196 ГПК РФ судом соблюдены.

Разрешая искивые требования Артамоновой И.А. о взыскании с Трекина В.В. денежных средств в размере 422 130 776 рублей 92 копеек, что составляет половину от сумм операций по снятиям, переводам денежных средств за период с 01.01.2015 по 20.02.2018 и сумм остатков денежных средств на 20.02.2018, суд, руководствуясь положениями статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации исходил из того, что брак между сторонами был зарегистрирован 30.10.2004, а брачные отношения и ведение совместного хозяйства между сторонами прекращены с 01.01.2018, соответственно, денежные средства, потраченные ответчиком в период брака, тратились на общесемейные нужды, в чем бы они не выражались. При этом истцом не представлено доказательств того, что ответчик знал или должен был знать о ее несогласии на распоряжение денежными средствами. При отсутствии такого согласия истец не была лишена возможности в судебном или в ином, предусмотренном законодательством, порядке определить порядок пользования общим имуществом, в том числе и порядок расходования денежных средств. В связи с чем, искивые требования в данной части суд правомерно признал необоснованными.

Разрешая требования ответчика о разделе денежных средств в размере 4 244 422 рублей, находившихся на счетах ответчика в ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) на момент прекращения брачных отношений с истцом, суд, установив, что согласно выписок по счетам Трекина В.В. и справок из ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО) по состоянию на 02.01.2018 на счетах Трекина В.В. находились денежные средства на общую сумму 4 244 426 рублей 05 копеек, пришел к выводу, что указанные денежные средства являются совместно нажитым имуществом, подлежащим разделу в равных долях, в связи с чем, с ответчика надлежит взыскать в пользу истца денежные средства в размере 2 122 213 рублей 03 копейки.

Поскольку денежные средства в размере 10 799 156 рублей 21 копейка, находившиеся на счете Трекина В.В. на момент фактического прекращения брачных отношений, были получены от продажи нежилых помещений, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, пом. 30-Н, и Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, пом. 21-Н, учитывая, что сторонами заявлены требования о выплате компенсации за отчужденное имущество, нажитое в период брака, суд верно указал, что указанные денежные средства, дополнительному разделу не подлежат.

Разрешая требования сторон о взыскании компенсации за отчужденное имущество, суд исходил из следующего.

Как подтверждается материалами дела и не оспаривается сторонами, в период брака, а также в период рассмотрения дела судом, сторонами в отсутствие согласия другого супруга было отчуждено совместно нажитое имущество, а именно:

- нежилое помещение площадью 85,8 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, помещение №30-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10308, отчуждено Трекиным В.В. по договору купли-продажи от 09.09.2016;

- нежилое помещение площадью 141,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, помещение № 21-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10299, отчуждено Трекиным В.В. по договору купли-продажи от 24.11.2017;

- автомобиль INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JN1ANZ62U0050455, отчужден Артамоновой И.А. 27.02.2018.

Согласно заключению эксперта № 828/03 от 20.12.2018 ООО «Центр Судебной Экспертизы» рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 нежилого помещения площадью 85,8 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, лит. А, помещение № 30-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10308, составляет 11 364 000 рублей; рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 нежилого помещения площадью 141,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, помещение № 21-Н, кадастровый номер 78:40:0008339:10299, составляет 17 519 000 рублей; рыночная стоимость с учетом износа по состоянию на 01.01.2018 автомобиля INFINITI QX 80 г/н В424ХТ178, идентификационный номер VIN JN1ANZ62U0050455, составляет 1 914 000 рублей.

Стоимость указанного отчужденного имущества, определенная заключением эксперта, сторонами не оспаривалась.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что с Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. подлежит взысканию денежная компенсация за отчужденный автомобиль в размере 957 000 рублей (1 914 000 : 2), а с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. надлежит взыскать денежную компенсацию за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500

296

рублей ((11 364 000 + 17 519 000) : 2). С данным выводом суда первой инстанции судебная коллегия соглашается.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика компенсации стоимости за отчужденное им нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 20, корпус 3, литера А, помещение 26-Н, площадью 174,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005125:7120, суд верно счел данное требование не подлежащим удовлетворению, поскольку данное помещение было отчуждено Трекиным В.В. по договору купли-продажи от 03.11.2017 по цене 15 352 960 рублей с согласия Артамоновой И.А., удостоверенного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Катышевой А.А. 14.03.2017, изготовленного на бланке 78 АБ 2458380. Доказательств обратного в материалы дела не представлено ни суду первой, ни суду апелляционной инстанции.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика компенсации стоимости за долю 3/10 в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, улица Свирская, дом № 1, корпус 2, площадью 1 039,9 кв.м., кадастровый номер 48:08:0103002:3439, и долю 561/10000 в праве общей долей собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, улица Мира, участок № 32, площадью 12 335 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2348, установив, что в связи с невнесением Трекиным В.В. инвестиционного платежа он не приобрел права собственности на долю 3/10 в праве общей долевой собственности на указанное здание, и на долю 561/10000 в праве общей долей собственности на земельный участок, по указанному выше адресу, суд пришел к обоснованному выводу, что в данной части исковые требования также не подлежат удовлетворению.

Судебная коллегия соглашается с указанным выводом суда первой инстанции. Доводы апелляционной жалобы Артамоновой И.В. в данной части не опровергают выводы суда о том, что ответчик не приобрел право собственности на указанные объекты.

С учетом изложенного, судебная коллегия полагает решение Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга от 28.12.2018 подлежащим изменению в части размера взыскиваемых денежных средств, компенсаций и произведенного взаимозачета денежных средств.

С Артамоновой И.А. в пользу Трекина В.В. подлежит взысканию денежная компенсация в сумме 6 876 000 рублей в счет разницы стоимости переданного имущества, денежная компенсация за отчужденный автомобиль INFINITI QX 80 1/4 B424XT178 в размере 957 000 рублей, а всего 7 833 000 рублей (6 876 000+957 000).

С Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. подлежат взысканию денежные средства в размере 2 122 213 рублей 03 копейки, денежная

компенсация за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500 рублей, а всего 16 563 713 рублей (14 441 500+2 122 213,03).

Путем взаимозачета зачесть денежные средства, подлежащие компенсации сторонами друг другу в счет разницы между стоимостью имущества, подлежащего разделу, и отчужденного сторонами имущества, окончательно взыскав с Трекина В.В. в пользу Артамоновой И.А. денежную компенсацию в размере 8 730 713 рублей (16 563 713 - 7 833 000).

В остальной части решение суда первой инстанции подлежит оставлению без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.

Доводы, изложенные в апелляционных жалобах сторон, были предметом рассмотрения судом первой инстанции и своего подтверждения не нашли, сводятся к несогласию с выводами суда и направлены на переоценку установленных судом обстоятельств по делу, которым судом дана надлежащая оценка, а потому не могут являться основанием к отмене решения суда. В апелляционной жалобе не приведены какие-либо новые, юридически значимые обстоятельства, требующие дополнительной проверки.

Судом фактические обстоятельства по делу установлены правильно, собранные по делу доказательства исследованы в судебном заседании, им дана надлежащая оценка.

Решение суда постановлено в соответствии с нормами материального и процессуального права, является законным и обоснованным.

Исходя из изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что оснований для отмены решения суда не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда

#### О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга от 28 декабря 2018 года изменить в части взысканных денежных средств, компенсаций и произведенного взаимозачета денежных средств, изложив резолютивную часть решения суда в данной части в следующей редакции:

«Взыскать с Артамоновой Ирины Алексеевны в пользу Трекина Владимира Владимировича денежную компенсацию в размере 6 876 000 рублей.

Взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны денежные средства в размере 2 122 213 рублей 03 копейки.

Взыскать с Артамоновой Ирины Алексеевны в пользу Трекина Владимира Владимировича денежную компенсацию за отчужденный автомобиль INFINITI QX 30 г/в В424ХГ178, идентификационный номер VIN JNJANZ62U0050455 в размере 957 000 рублей.

715

Взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны денежную компенсацию за отчужденное недвижимое имущество в размере 14 441 500 рублей.

Путем взаимозачета зачесть денежные средства, подлежащие компенсации сторонами друг другу в счет разницы между стоимостью имущества, подлежащего разделу, и отчужденного сторонами имущества, окончательно взыскать с Трекина Владимира Владимировича в пользу Артамоновой Ирины Алексеевны компенсацию в размере 8 730 713 рублей 03 копейки.»

В остальной части решение суда первой инстанции оставь без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Копия верна  
подпись судьи  
Секретарь суда  
13.11.19





Сестротавский районный суд  
Санкт-Петербурга  
протоколировано и сверстано  
печатно  
подпись *С.В. Куянов*



Выписка из ЕГРН от 22.10.2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ <small>(далее по тексту - служба государственной регистрации)</small>									
Раздел 1									
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости									
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____ Раздела _____</td> <td>Всего листов раздела _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">22.10.2019</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>78:11:0006114-4193</td> </tr> </table>		Помещение		Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	22.10.2019		Кадастровый номер:	78:11:0006114-4193
Помещение									
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____								
22.10.2019									
Кадастровый номер:	78:11:0006114-4193								
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006114								
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012								
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:0114:16:44:2004								
Адрес:	Санкт-Петербург, ул. Коммуны, д. 50, литера А, кв. 156								
Площадь, м²:	143,5								
Назначение:	Жилое помещение								
Назначение:	Жилое помещение								
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20, Этаж № 21								
Вид жилого помещения:	Квартира								
Кадастровая стоимость (руб.):	11952743,53								
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006114:3004								
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют								
Сведения об ипотечном жилищном обеспечении к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, и жилищно-коммунальному иному дому социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют								
Статус здания об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"								
Особые отметки:	данные отсутствуют								
Подготовитель выписки:	Артамонова Ирина Алексеевна								
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать государственной регистрации)</small>	Паточкина И. В. <small>(подпись, печать)</small>								



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
22.10.2019			
Кадастровый номер:		78:11:0006114:4193	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Артамонова Ирина Алексеевна, дата рождения: 12.11.1960, место рождения: город Ленинград, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 608-471-137 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 № 753406, выдан 16.01.2006 58 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга, код подразделения 7802-058
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78:11:0006114:4193-78/032/2019-4 от 22.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Решение Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 28.12.2018 №2-232/2018, дата вступления в законную силу: 30.05.2019; Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30.05.2019 №33-11316/2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Вопилова И. В.
<small>(подпись государственного эксперта)</small>	<small>(подпись, печать)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
22.10.2019			
Кадастровый номер:	78:11:0060114:4193		

Номер этажа (этажей): Этаж № 20



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
Владимир Владимирович Куянов

Володина Н. В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Имя объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
21.10.2019			
Кадастровый номер		78:11:0096114:4193	

Номер этажа (этажей): Этаж № 21



Масштаб: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
Имя Фамилия И. И.



Справка о характеристике жилого помещения (форма 7) от 14.11.2019

Форма № 7

СПРАВКА О ХАРАКТЕРИСТИКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выдана гр. Артамонова Ирина Алексеевна (фамилия, имя, отчество владельца/собственника, дата рождения)  
 на жилое помещение по адресу: улица Калинин  
 дом № 50 корпус № - квартира (помещение) № 156  
 Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом ЖСМ „Калинин 50“

Характеристика дома

Год постройки: 2005 Всего этажей: 24  
 (если есть мансарда, то "+М")  
 Год посл. кап. ремонта: -  
 Материал стен: шт/бетон Этажей в подъезде: 21  
 (кирпичный, панельный, деревянный, др.)  
 Отопление: - Низ окон 1-го эт. от тротуара (м): -  
 (центральное, местное, др.)

Характеристика квартиры

Этаж квартиры: 20, 21 Общая площадь квартиры (кв.м): 143,50  
 (если мансарда, то "М")  
 Количество комнат: 4 Площадь жилых помещений (кв.м): 80,80  
 Количество кухонь: 1 Площадь лоджий (кв.м): -  
 Расположение кухни: - Площадь балконов и террас (кв.м): -  
 (в отдельном помещении, в коридоре, др.)  
 Освещенность кухни: - Площадь веранд и холодных кладовых (кв.м): -  
 (светлая, темная, др.)  
 Площадь кухни (кухонь) (кв.м): 29,70 Площадь МОП без кухни (кв.м): 35,00

Удобства

Лифт: есть Горячая вода: ТЦ  
 (ТЦ, автономное, нет, др.)  
 Мусоропровод: есть Высота помещений: 2,80  
 Санузел: - Плита: -  
 (раздельный, совмещенный, нет, др.) (электрическая, газовая, дровяная, нет, др.)  
 Количество санузлов: 1 Телефон: -  
 Ванная: 1

Характеристика занимаемых помещений

№ пом.	Наименование помещения	Площадь (кв.м)	Планировка	Форма	Вход в помещение	Балкон, лоджия и др.		Принадлежность
						вид	площадь (кв.м)	
1	комната	14,70	прям	прямо	свои	балкон	1,00	частная
2	комната	37,80	прям	прямо	свои	балкон	1,00	частная
3	комната	16,70	прям	прямо	свои	балкон	1,00	частная
4	комната	21,40	прям	прямо	свои	балкон	1,00	частная

Итого жилая площадь: 80,80 м<sup>2</sup>

Форма № 7 продолжение

Сведения о проживающих/собственниках

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Человек		Занимаемая жилая площадь		Принадлежность	Примечание
		всего	зарегистрир.	кол-во комнат	кв.м		
	Александров Александр Александрович	0		4	80,00	платит	
Итого:							

Всего в квартире: нанимателей \_\_\_\_\_, собственников 1.

Дополнительные сведения о гражданах и/или жилым помещением: \_\_\_\_\_

(акт МВК, перепланировка, перевод в нежилой фонд, арест, контроль, др.)

Сведения об освобождении жилого помещения

№ пом.	Причины освобождения, жилого помещения, фамилия, имя, отчество, адрес убытия	Дата освобождения	Документ-основание освобождения жилого помещения		
			Вид, № док-та	Кем выдан	Дата

Справка выдана для представления

14 " 11 2019

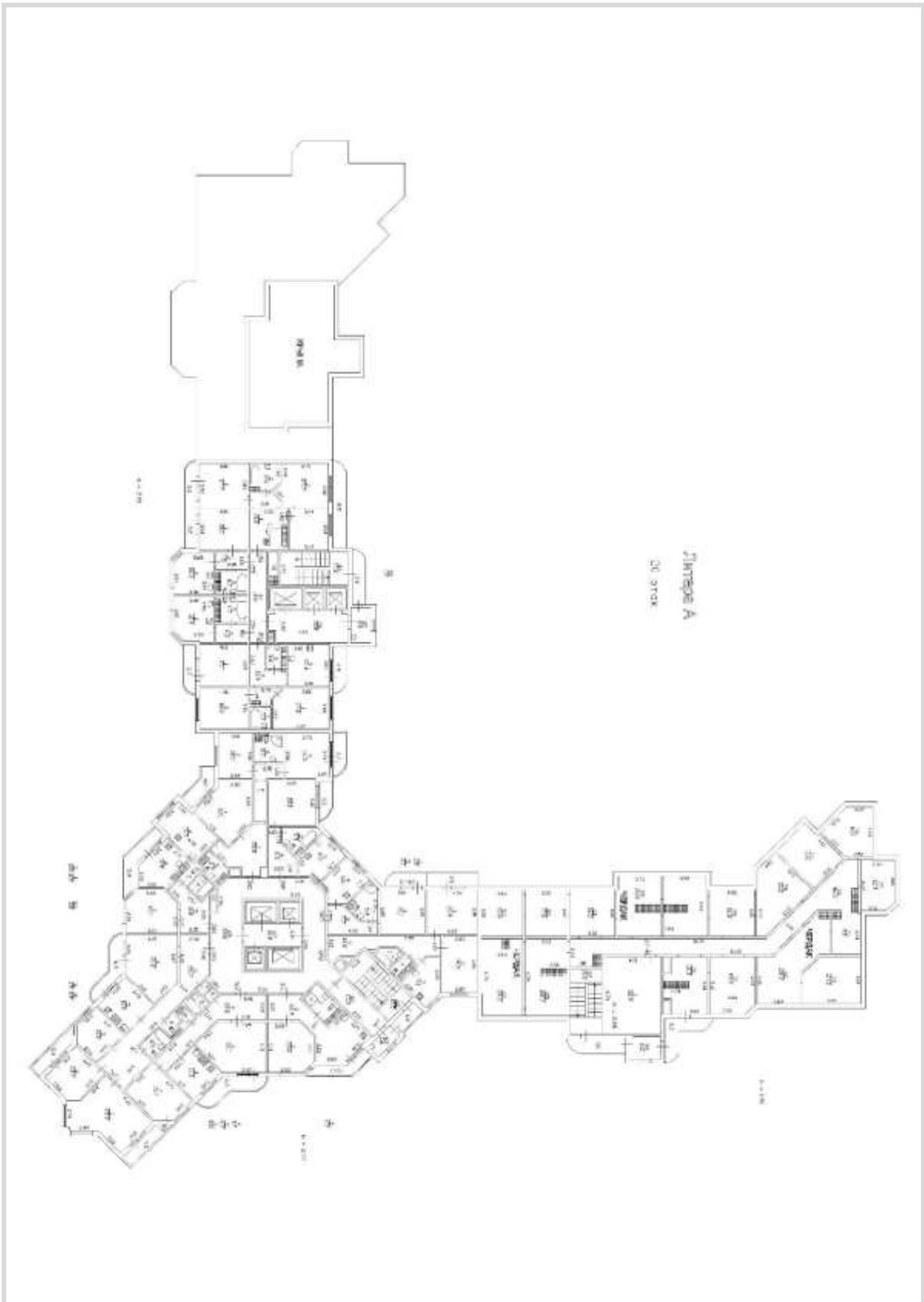


М.П.

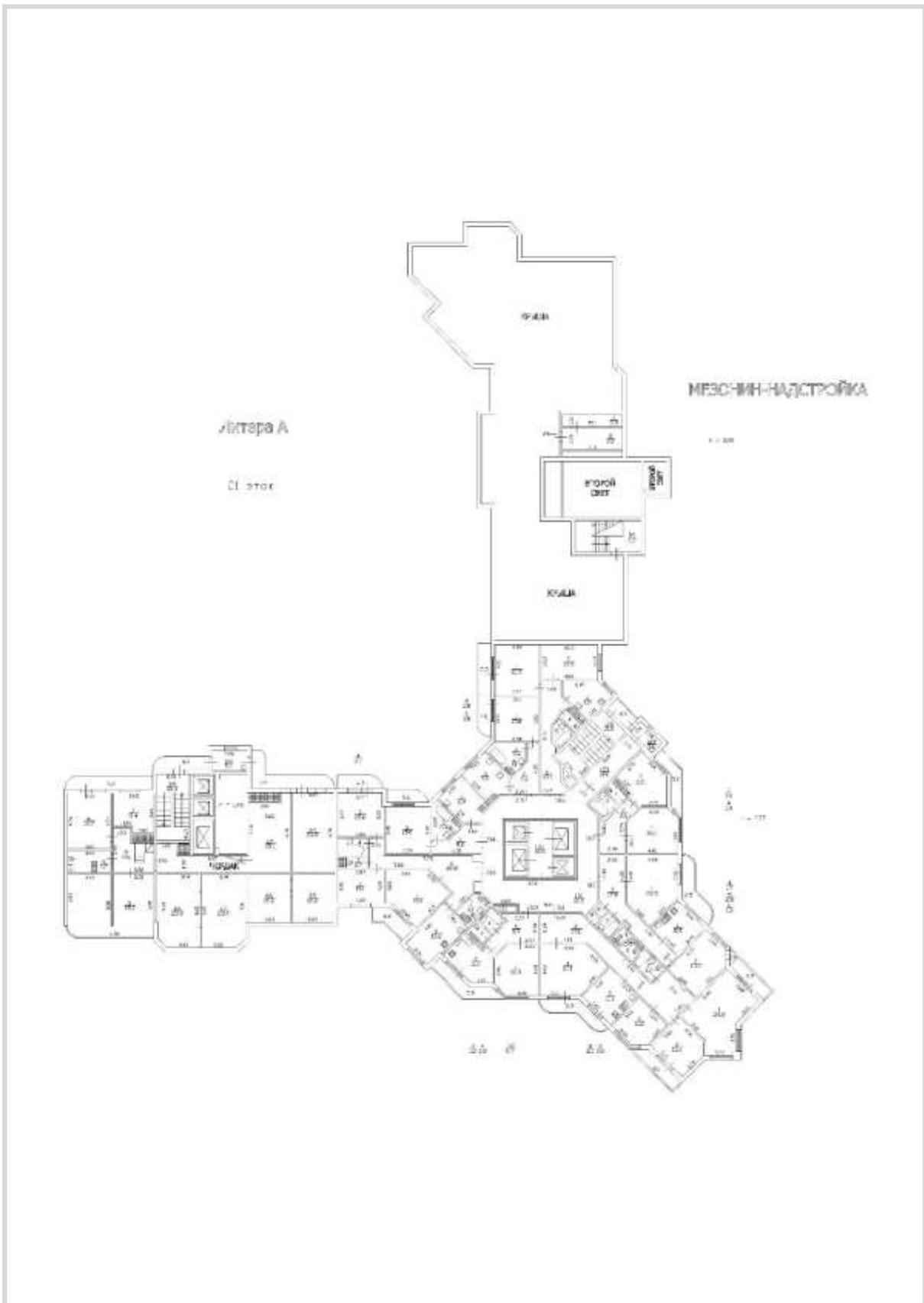
Справку выдал

Сев. Семенов  
(Ф.И.О., должность)

План 20 этажа



План 21 этажа







Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 21156  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Куянова Сергея Вадимовича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Куянов Сергей Вадимович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.12.2015 года за  
регистрационным номером № 1889**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

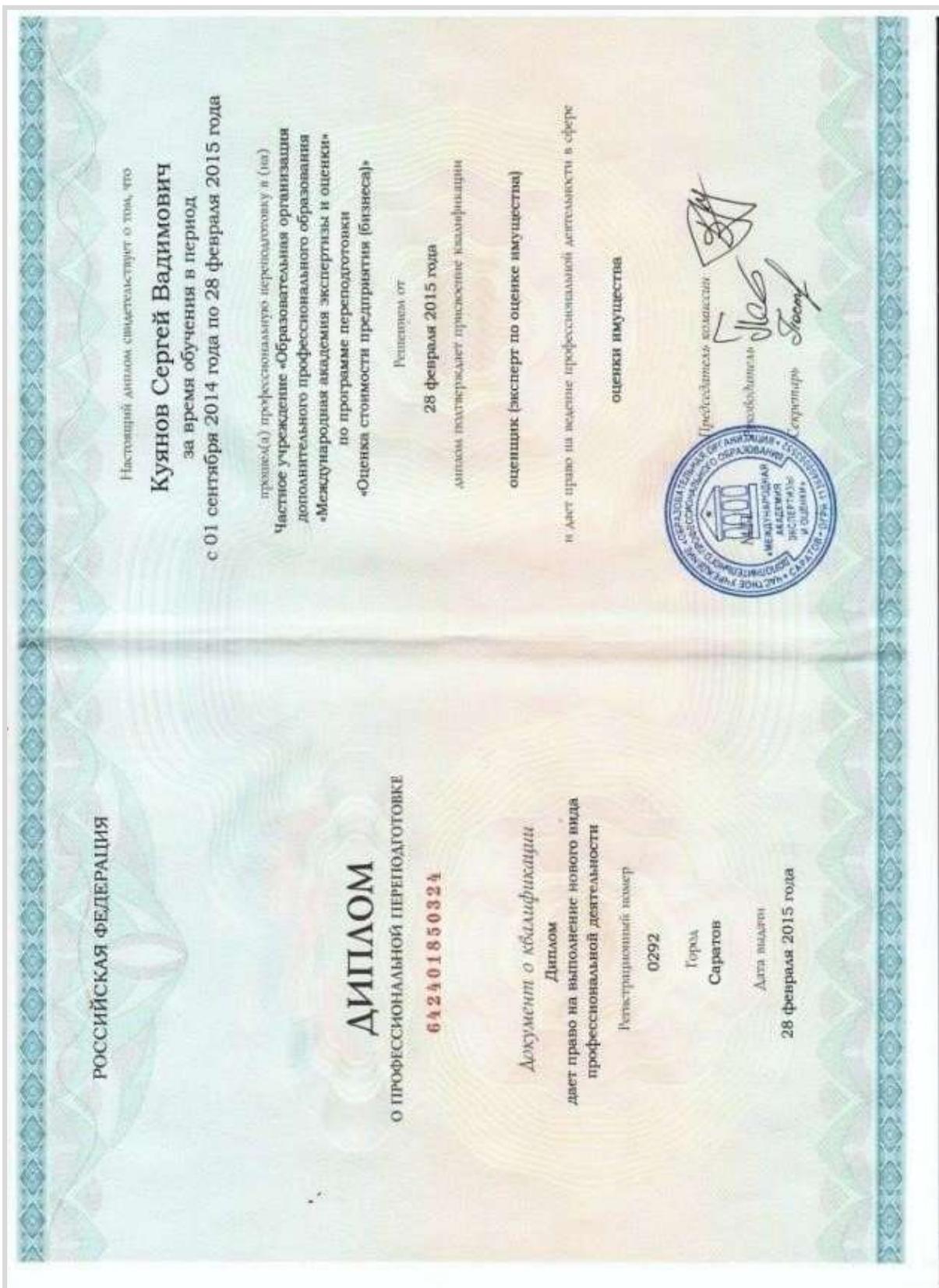
Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.01.2018 г.

Дата составления выписки 15.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





форма № Р60009

**Лист записи**

**Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя

**КУЯНОВ СЕРГЕЙ ВАДИМОВИЧ**

фамилия, имя и в случае, если имеется, отчество

основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)

3 1 7 7 8 4 7 0 0 0 6 2 5 4

внесена запись о приобретении физического лицом статуса индивидуального предпринимателя

"06" марта 2017 года

(число) (месяц, прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРНИП)

3 1 7 7 8 4 7 0 0 0 6 2 5 4

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1		3

Сведения о регистрируемом органе по месту жительства индивидуального предпринимателя, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

1	Наименование регистрирующего органа	Министерство юстиции Российской Федерации Служба №15 по Санкт-Петербургу
2	Адрес регистрирующего органа	191124, Санкт-Петербург, Красног Тавстильцева Ул. А. 10-12 лит.О

Сведения, идентифицирующие физическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

3	Пол имени	КУЯНОВ
4	Имя	SERGEI
5	Отчество	ВАДИМОВИЧ
6	Пол	Мужской

Сведения о гражданстве, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

7	Гражданство	Гражданин Российской Федерации
---	-------------	--------------------------------

Сведения о месте жительства в Российской Федерации, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

8	Почтовый индекс	194356
9	Субъект Российской Федерации	ГОР.ОБ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
10	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА КОММУНАТОРОВ
11	Номер дома (владение и т.д.)	ДОМ 1

12	Корпус (строение и т.д.)	КОРПУС 1
13	Этаж (квартира и т.д.)	КВАРТИРА 13Б
Сведения о видах экономической деятельности, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей		
14	Количество видов экономической деятельности	7
15	Код по ОКВЭД	74.90.2
16	Тип сведений	Основной вид деятельности
17	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (оценочная деятельность), кроме аудита, сертификации и налоговых вычетов ком. отравозанием
18	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
19	Код по ОКВЭД	74.90.26
20	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
21	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
22	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
23	Код по ОКВЭД	74.90.25
24	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
25	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости работ, услуг, информации
26	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
27	Код по ОКВЭД	74.90.34
28	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
29	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости прав требования, абстрактных долгов
30	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
31	Код по ОКВЭД	74.90.23
32	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
33	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости права собственности или иных вещных прав на имущество или отдельные виды из состава имущества
34	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
35	Код по ОКВЭД	74.90.22
36	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
37	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости securities вещей, составление имущества лица в порядке или осуществление права (доля) (доли) или участия в том числе (предприниматель)
38	Третья высшая сведений	Внесение в реестр
39	Код по ОКВЭД	74.90.21
40	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
41	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление

42	Печенька вносимая сведениями	рыночной или иной стоимости отдельных материальных объектов (вещей). Внесения в реестр
<p>Сведения о документах, представленных для внесения данных записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</p>		
43	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
44	Номер документа	950649
45	Дата документа	01.03.2017
46	Документы представлены	на бумажном носителе
47	Наименование документа	Р21001 ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ФЛ/В КАЧЕСТВЕ ИП
48	Документы представлены	на бумажном носителе
49	Наименование документа	ДОКУМЕНТ УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАНИНА РФ
50	Документы представлены	на бумажном носителе
51	Наименование документа	Р2.3.1 ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА ИПРОЩЕННУЮ СИСТЕМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
52	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом  
 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу

наименование регистрирующего органа

"07" марта 2017 года  
 (число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника отдела



Степанова Алфредина Александровна  
 (Имя, Фамилия, инициалы)



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за N-0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.12.2015 г.

№ 1889

**Куянов  
Сергей Вадимович**

Паспорт 40 08 636989, выдан ТП №14 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградской области в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.  
Дата выдачи 29.01.2009 г. Код подразделения 780-014

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.12.2015 г. за № 1889

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.11.2015 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

002910

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-191-079785/18

«16» ноября 2018 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Куянов Сергей Вадимович  
Паспортные данные: серия 4008, № 636989, выдан: ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга, 29.01.2009  
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербурге, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» декабря 2018 года по «15» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **24.12.2018 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Куянов Сергей Вадимович  
От Страхователя:   
(Куянов С.В.)

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:  
(Владелицкова Г.В.)  
Заместитель директора по территориальному бизнесу  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге.  
На основании доверенности № 3391864-191/17  
от 20.11.2017г.



В настоящем документе прошито,  
проинформовано, скреплено подписью  
и печатью

*1304 (сто тридцать четыре)*

Индивидуальный предприниматель

Подпись *Сергей* Кунцов С.В. Кунцов

Сергей  
Вадимович

