|  |
| --- |
| **В Арбитражный суд г. Москвы**  115191, Москва, ул. Большая Тульская, д. 17 |
| **Истец:**Индивидуальный предприниматель Борисенко Валерий Леонидович  Адрес: 127349, г. Москва, ул. Абрамцевская д. 2 кв. 61 |
| **Ответчик:** Департамент городского имущества города Москвы  Адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина д. 20 **Ответчик:** ООО «Центр оценки и аудита»  **Адрес:** 103009, Москва Город, Брюсов Переулок, 8/10, 2  **Дело №**А40-52644/14 |
|  |

**Заявление**

**об уточнении правовых оснований исковых требований**

В определении Арбитражного суда города Москвы от 28 августа 2014 года по делу № А40-52644/14 суд определил истцу уточнить правовые основания по каждому требованию.

В исковом заявлении указаны два требования:

1. Признать недостоверным отчет № 11.13-101 от 13.12.2013 г. об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выполненного ООО «Центр оценки и аудита»

**Правовыми основаниями данного требования являются следующие нормы материального права:**

В соответствии с п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерациидоговор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иным правовым актам (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Договор, спор относительно условий которого передан сторонами на рассмотрение суда в настоящем деле, должен быть заключен по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Истцом был представлен в материалы дела отчет об оценке N 14-125/Н от 20.03.2014 г. рыночной стоимости спорных нежилых помещений, согласно которому стоимость объекта оценки составила 2 360 618 руб. без НДС.

Ответчиком в свою очередь представлен использованный им при определении выкупной цены недвижимого имущества отчет, выполненный ответчиком обществом с ограниченной ответственностью "Центр оценки и аудита»", из которого следует, что рыночная стоимость спорного недвижимого имущества составляет 10 330 000 руб.

Согласно положениям статьи 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности" отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренном названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью. При этом суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст. 13 Федерального закона "Об оценочной деятельности").

В соответствии с рекомендациями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Информационное письмо Президиума от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком") оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

Поскольку между сторонами имеются разногласия относительно величины рыночной стоимости отчуждаемого объекта недвижимости, при этом в материалах дела есть две различные оценки данного имущества, истец подал ходатайство в арбитражный суд о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, а также по вопросу соответствия отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества N 11.13.-101 от 13.12.2013 г. требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Для разрешения спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта в целях защиты своих прав на приобретение недвижимого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и разрешения возникшего спора по цене недвижимого имущества истец обратился с соответствующим требованием в Арбитражный суд г. Москвы.

1. Обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить договор на условиях изложив п. 3.1. договора в следующей редакции: «п. 3.1 «Цена Объекта составляет 2 360 618 (два миллиона триста шестьдесят тысяч шестьсот восемнадцать) рублей 00 копеек. НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется».

**Правовыми основаниями данного требования являются следующие нормы материального права:**

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

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федерального закона N 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Цена объекта установлена договором в сумме 10 330 000 руб. в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости недвижимого имущества N 11.13-101 от 13.12.2013 г. Отчет выполнен ответчиком обществом с ограниченной ответственностью "Центр оценки и аудита»".

Истец, не согласившись с предлагаемой редакцией договора купли-продажи в части определенной независимым оценщиком обществом с ограниченной ответственностью "Центр оценки и аудита" выкупной цены в размере 10 330 000 руб. направил ответчику протокол разногласий к договору, в части изменения цены указанной в п. 3.1. договора.

Истец предложил ответчику заключить договор на условиях цены объекта в сумме 2 360 618  руб., которая установлена в соответствии с отчетом об оценке N 14-125/Н от 20.03.2014 г. об определении рыночной стоимости спорного объекта, выполненным оценщиком ООО «Оценка Вест» Нагаевым А.В.

Письмом N 33-5-30464/13-(0)-1 от 30.04.2014 г. ответчик направил истцу письмо в котором отклонил протокол согласования разногласий.

Отклонив протокол согласования разногласий, истец 8.04.2014 г. обратился в суд с рассматриваемым иском о признании недостоверной величины стоимости объекта оценки, а также обязании Департамента городского имущества города Москвы заключить договор в предложенной истцом редакции.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации при отклонении протокола разногласий сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В силу ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 названного Кодекса, спорные условия договора определяются в соответствии с решением суда.

Для защиты своих прав на приобретение недвижимого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и разрешения возникшего спора по цене недвижимого имущества истец обратился с соответствующим требованием в Арбитражный суд г. Москвы.

**Представитель истца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Машенков Сергей Павлович**

**"\_\_\_" октября 2014 г.**