



14020010033828

23_27547020



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

город Москва

11 января 2021 года

Дело № А40-70320/20-23-463

Резолютивная часть решения объявлена 23 ноября 2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 11 января 2021 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бухановой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Департамента городского имущества города Москвы

к ООО «Магазин «Новый Дом»

об изъятии для государственных нужд города Москвы нежилого помещения, с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2 с установлением суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке от 17.02.2020 № П272/1-20, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Оценка и Консалтинг» в размере 7 707 000 руб. и условий возмещения в редакции истца,

третье лицо – Правительство Москвы,

при участии:

от истца – Нефедов А.Ю. (доверенность от 24.08.2020г.),

от ответчика – Рычкова Е.А.(доверенность от 05.03.2020г.),

от третьего лица – Нефедов А.Ю. (доверенность от 28.09.2020г.),

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к ООО «Магазин «Новый Дом» (далее – ответчик) об изъятии для государственных нужд города Москвы нежилого помещения, с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2 с установлением суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке от 17.02.2020 № П272/1-20, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Оценка и Консалтинг» в размере 7 707 000 руб. и условий возмещения в редакции истца.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Москвы.

Представитель истца и третьего лица поддержал заявленные требования по доводам искового заявления.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований по цене, указанной истцом возражал.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что нежилое помещение, с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2, принадлежит на праве собственности ответчику, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 20.05.2020, представленной регистрирующим органом по запросу суда.

Указанное помещение согласно выписке находится в пределах объекта с кадастровым номером 77:06:0003012:1026, являющегося многоквартирным домом.

В соответствии с п. 1 ст. 279 ГК РФ, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Согласно п. 2 ст. 239.2 ГК РФ, в случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно.

Пунктом 3 ст. 239.2 ГК РФ определено, что отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Основания изъятия земельных участков приведены в ст. 49 ЗК РФ, согласно п. 3 которой иные основания изъятия земельных участков предусматриваются федеральными законами.

Иные основания, в частности, предусмотрены в ст. 7.4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1, согласно которой нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежат изъятию для государственных нужд города Москвы при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Многоквартирный жилой дом, помещение в котором принадлежит ответчику на праве собственности включен в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП на основании ст. 4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1.

Согласно п. 3 ст. 279 ГК РФ, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

В соответствии с п. 2 ст. 56.2 ЗК РФ, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения.

В соответствии с п. 4.2.14(1) Положения о Департаменте истец принимает решение об изъятии нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции или включенных в решение о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве.

Департаментом городского имущества города Москвы издано распоряжение № 36352 от 13.09.2019 об изъятии для государственных нужд объекта недвижимого имущества – нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0009001:2196.

В соответствии с п. 5 ст. 279 ГК РФ, правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

Согласно пп. 3 п. 10 ст. 56.6 ЗК РФ, в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении.

Решение об изъятии помещения направлено в адрес ответчика письмом, исх. № ДГИ-1-109947/19-1 от 10.01.2020.

Согласно п. 1 ст. 281 ГК РФ, за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

В соответствии с п. 6 ст. 279 ГК РФ, сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

Требования к соглашению об изъятии земельного участка изложены в п. 1 ст. 56.9 ЗК РФ.

Истцом направлено в адрес ответчика соглашение об изъятии, что подтверждается сопроводительным письмом, исх. № ДГИ-1-109947/19-1 от 10.01.2020, сведениями с официального сайта Почты России о вручении.

Письмом, исх. № ДГИ-И-16094/20 от 04.03.2020, истцом направлено в адрес ответчика уточненное соглашение.

Сумма денежной компенсации определена в п. 2.1 соглашения на основании отчета об оценке от 17.02.2020 № П272/1-20, выполненного независимой оценочной организацией ООО «Оценка консалтинг» в размере 7 707 000 руб.

Копия отчета представлена в материалы дела.

Отчет также получен ответчиком указанным сопроводительным письмом.

Получение ответчиком указанных документов подтверждается сведениями с официального сайта Почты России, согласно которым почтовое отправление получено ответчиком 12.03.2020.

В соответствии с п. 1 ст. 282 ГК РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно п. 2 ст. 282 ГК РФ, принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии

земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем такого земельного участка проекта соглашения об изъятии.

В связи с не заключением ответчиком соглашения об изъятии, истцом 22.04.2020, что подтверждается штампом канцелярии суда на исковом заявлении, подан соответствующий иск.

Возражая против стоимости изымаемого объекта, ответчиком представлен отчет ООО «А1 Групп» № 46/1/01_О/А от 17.02.2020, согласно которому рыночная стоимости нежилого помещения составляет 10 217 000 руб. без НДС и с учетом прочих убытков, связанных с изъятием помещения, размер возмещения составляет 11 051 062 руб.

Согласно п. 14 ст. 56.6 ЗК РФ решение об изъятии может быть обжаловано в суд. Распоряжение № 36352 от 13.09.2019 в судебном порядке оспорено не было.

В соответствии с п. 2 ст. 281 ГК РФ, при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Аналогичные положения содержатся и в ст. 56.8 ЗК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 281 ГК РФ, принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии равноценного возмещения.

Согласно ст. 8 Закона г. Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, предоставляется предварительное и равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного нежилого помещения на праве собственности. Размер, порядок и условия предоставления указанного возмещения определяются в соответствии с федеральным законодательством, в том числе законодательством об оценочной деятельности.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015, выкупная цена изымаемого для государственных или муниципальных нужд земельного участка определяется по правилам, установленным пунктом 2 статьи 281 ГК РФ, и включает в себя рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Так, например, в состав выкупной цены земельного участка может быть включена рыночная стоимость земельного

участка и расположенного на нем дома, сараев, гаража, погреба, скважины, забора, плодово-ягодных насаждений, а также убытки, связанные с переездом и сменой места жительства (реальный ущерб).

В п. 7 указанного Обзора изложена правовая позиция, согласно которой, при рассмотрении судом дела о выкупе земельного участка выкупная цена определяется исходя из рыночной стоимости земельного участка на момент рассмотрения спора.

В связи с наличием разногласий в части размера возмещения в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «БК-Пифагор» Николаеву Владимиру Викторовичу, при этом перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Какова рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 75,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2, кадастровый номер 77:06:0009001:2196 по состоянию на дату производства экспертизы?

2. Каков размер убытков, причиненных изъятием нежилого помещения общей площадью 75,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2, кадастровый номер 77:06:0009001:2196?

Согласно заключению эксперта № 30-07-20/01-3 от 12.08.2020, рыночная стоимость нежилого помещения составляет 10 190 000 руб., без НДС, размер убытков, причиненных изъятием, составляет 350 000 руб., что в сумме составляет 10 540 000 руб.

Экспертом в судебном заседании от 23.11.2020г. даны пояснения по выполненному заключению. С учетом данных пояснений, оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона судом при рассмотрении дела не установлено.

При таких обстоятельствах сумма возмещения подлежит установлению по результатам проведенной в рамках рассмотрения данного дела экспертизы в размере 10 540 000 руб.

Согласно п. 2 ст. 279 ГК РФ, в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Поскольку соглашение об изъятии соответствует требованиям ст. 56.9 ЗК РФ, и размер возмещения определен по результатам проведения экспертизы, заявленные требования подлежат удовлетворению на условиях, предложенных истцом, с установлением суммы возмещения за изымаемое имущество в размере 10 540 000 руб.

В соответствии со ст. 106 АПК РФ, к судебным издержкам относятся и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде. Перечень судебных издержек не является исчерпывающим.

Ответчиком понесены расходы на проведение экспертизы в размере 42 000 руб. Денежные средства выплачены эксперту с депозитного счета суда определением от 23.11.2020.

В пункте 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком, административным ответчиком.

Истец, действуя в рамках предоставленных полномочий, определил размер возмещения на основании отчета об оценке, который выполнен не истцом, при этом размер возмещения определен судом при рассмотрении дела по результатам

проведения экспертизы с учетом всех обстоятельств, установленных при рассмотрении дела.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек статья 110 АПК РФ не подлежат применению при разрешении иска имущественного характера, не подлежащего оценке.

В данном деле, в том числе, рассмотрены требования об установлении суммы возмещения в рамках изъятия недвижимого имущества, являющейся одним из условий соглашения об изъятии.

По схожим правоотношениям, когда по заказу органа государственной власти производится оценка объекта недвижимости в Определении Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П указано, что возложение полностью судебных расходов на собственника объекта недвижимости при существенном различии определенной по результатам рассмотрения дела рыночной стоимости и стоимости, определенной по заказу органа государственной власти, недопустимо.

Поскольку в данном случае по результатам рассмотрения дела размер возмещения определен значительно превышающим, определенного истцом, и также не соответствует тому размеру, который указывался ответчиком до рассмотрения дела, суд приходит к выводу о возможности отнесения судебных издержек на проведение экспертизы на истца и ответчика, в равном размере.

Таким образом, судебные расходы на проведение экспертизы, понесенные ответчиком при рассмотрении данного дела относятся на истца в размере 21 000 руб., в остальной части относятся на ответчика.

На основании изложенного, ст.ст. 239.2, 279, 281, 282, ГК РФ, ст.ст. 49, 56.2, 56.6, 56.9 ЗК РФ, ст.ст. 4, 7.4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 106, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Изъять для государственных нужд города Москвы нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2.

Установить сумму возмещения за изымаемое нежилое помещение в размере 10 540 000 руб.

Установить следующие условия возмещения:

- возмещение стоимости изымаемого имущества выплачивается Департаментом городского имущества города Москвы после вступления решения суда по настоящему делу в законную силу путем перечисления денежных средств на счет правообладателя;

- правообладатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты вступления настоящего решения в законную силу предоставить в Департамент городского имущества города Москвы реквизиты расчетного счета для оплаты стоимости изъятых недвижимого имущества. Обязательства Департамента городского имущества города Москвы по оплате считаются исполненными с даты списания денежных средств с корреспондентского счета Департамента городского имущества города Москвы;

- в случае отказа правообладателя предоставить реквизиты расчетного счета более 5 (пяти) рабочих дней, денежные средства составляющие стоимость изъятых недвижимого имущества вносятся Департаментом городского имущества города Москвы на депозит нотариуса;

- правообладатель обязан освободить нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2 от собственного имущества и имущества иных лиц в

течение 5 (пяти) рабочих дней после получения денежной компенсации. В случае нарушения правообладателем указанного срока предоставить Департаменту городского имущества города Москвы и/или иному уполномоченному исполнительному органу города Москвы, и/или подрядной организации на принудительное освобождение нежилого помещения. Департамент городского имущества города Москвы и/или иной уполномоченный исполнительный орган города Москвы, и/или подрядная организация не несут юридической ответственности за оставленное правообладателем собственное имущество и имущество иных лиц.

Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для погашения ограничений (обременений), внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, в отношении изымаемого недвижимого имущества.

Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности ООО «Магазин «Новый Дом», перехода и возникновения права собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы на нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0009001:2196, площадью 75,2 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1) в пользу ООО «Магазин «Новый Дом» (ОГРН 1027739597380, 117393, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 60, корп. 2, эт. подвал пом. I, ком. 1-6) расходы на проведение экспертизы в размере 21 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.А. Гамулин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.06.2020 12:22:46
Кому выдана Гамулин Андрей Александрович