



14020012780980

37_32978468



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
16 августа 2022 года

Дело № А40-253407/21-37-1617

Резолютивная часть решения объявлена 09 августа 2022 года

Полный текст решения изготовлен 16 августа 2022 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Скачковой Ю.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Манько Е.А.
рассмотрев в судебном заседании дело
по исковому заявлению ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА
МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 21,
СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН:
7705031674)
к ответчику ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ ИСМАИЛОВУ
БАХАРЧИНУ АХМЕДИЯ ОГЛЫ (ОГРНИП: 310774630201155, ИНН: 772065170086, Дата
присвоения ОГРНИП: 29.10.2010)
третье лицо: ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ
ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА
ТВЕРСКАЯ 13, ОГРН: 1027739813507, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН:
7710489036)
об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы

При участии:

от истца – Моисеев А.И., по доверенности от 13.12.2021 № 33-Д-1606/21;
от ответчика – Рычкова Е.А., по доверенности от 29.12.2021 № 57 АА 1241764;
от третьего лица - Моисеев А.И., по доверенности от 10.12.2021 № 4-47-2268/21;

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Индивидуальному предпринимателю Исмаилову Бахарчин Ахмедия Оглы (ИП Исмаилов Б.А., ответчик) со следующими требованиями:

- 1) Изъять для государственных нужд города Москвы нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10.
- 2) Установить сумму возмещения Правообладателю за изымаемое нежилое

помещение в соответствии с отчетом об оценке от 18.05.2021 № П1482-21, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Оценка и Консалтинг», в размере 4 900 000 рублей (четыре миллиона девятьсот тысяч рублей) без учета НДС.

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

4) Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности Исмаилова Бахарчина Ахмедия Оглы на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядильная 3-я, д. 10;

а также перехода и возникновения права собственности субъекта Российской Федерации -города федерального значения Москвы на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядильная 3-я, д. 10.

5) 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 изъятого недвижимого имущества. Обязательства Департамент 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 изъятого недвижимого имущества вносятся Департаментом городского имущества города Москвы на депозит нотариуса;

- Правообладатель обязан освободить нежилое помещение 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.

В качестве правового обоснования заявленных требований истец ссылается на ст.ст. 279, 281, 282 ГК РФ, ст. ст. 49, 56 ЗК РФ и на Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы».

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик против иска возражал.

Третье лицо поддержало доводы истца.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 3-я Прядильная, д. 10, включен в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве.

ИП Исмаилов Бахарчин Ахмедия Оглы (Правообладатель) является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8

кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Прядильная 3-я, д. 10, (Нежилое помещение), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 03.12.2004 № 77-01/19-1027/2004-712.

Общий порядок изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд регламентирован Гражданским (ст. ст. 279 - 282) и Земельным (ст. ст. 49, 56) кодексами Российской Федерации.

Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с: 1) выполнением международных договоров Российской Федерации; 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения; 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Правительство Российской Федерации постановлением от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утвердило государственную программу, направленную на обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации.

В соответствии с указанным нормативным актом, Правительством Москвы подготовлена и реализуется Программа реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (Закон Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1), Законом города 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» (Закон города Москвы от 17.05.2017 № 14), иными, принятыми в целях реализации указанных закона Российской Федерации и закона города Москвы, нормативными правовыми актами города Москвы на основании итогов голосования и результатов проведенных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, подведенных в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 02.05.2017 № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве».

Статьей 7.4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 №4802-1 установлено, что нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, подлежат изъятию для государственных нужд города Москвы при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы от 17.05.2017 № 14, 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.

При этом, ст. 2 указанного закона определено, что правовую основу обеспечения дополнительных гарантий жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации составляют Конституция Российской Федерации, общепризнанные принципы и нормы международного права, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы и другие нормативные правовые акты Российской Федерации, настоящий Закон и иные нормативные правовые акты города Москвы.

Из подпункта 3.2 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе, отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Согласно пункту 3 статьи 239.2 ГК РФ 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.

Согласно статье 279 ГК РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Из пункта 6 статьи 279 ГК РФ следует, что 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 (соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

В соответствии со ст.ст. 281, 282 ГК РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом его правообладателю предоставляется возмещение. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельного участка и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода.

Согласно пункту 2 статьи 56.2 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных 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) Постановления Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» Департамент на основании и во исполнение федерального законодательства, Устава города Москвы, законов города Москвы, правовых актов Мэра Москвы и Правительства Москвы принимает решения об изъятии нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве.

Во исполнение порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве (Порядок), утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП «Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы», Департамент уполномочен на совершение следующих действий при изъятии нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве: - направление запроса в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в целях выявления лиц, нежилые помещения которых подлежат изъятию в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве;

- подготовку и принятие правового акта об изъятии нежилых помещений в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (решение об изъятии нежилых помещений);

- обеспечивает опубликование в порядке, аналогичном порядку, установленному для опубликования сообщений о планируемом изъятии земельных участков, сообщения о планируемом изъятии нежилых помещений;

- направляет решение об изъятии нежилых помещений правообладателям изымаемых объектов недвижимого имущества;

- публикует решение об изъятии нежилых помещений;

- направляет копию решения об изъятии нежилых помещений в Росреестр;

- обеспечивает направление в Департамент экономической политики и развития города Москвы копии решения об изъятии нежилых помещений в целях организации проведения независимой оценки рыночной стоимости изымаемых нежилых помещений, а также определения убытков, причиненных изъятием нежилых помещений;

- обеспечивает подготовку проекта соглашения об изъятии нежилых помещений для государственных нужд города Москвы в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (соглашение об изъятии) и направление проекта соглашения об изъятии собственнику нежилых помещений для подписания;

- в случае, если по истечении 90 календарных дней со дня получения проекта соглашения об изъятии собственником изымаемого нежилого помещения не представлено подписанное соглашение об изъятии, Департамент обращается в суд с требованием о принудительном изъятии нежилого помещения.

Департаментом городского имущества города Москвы издано распоряжение от 15.04.2021 № 15573 «Об изъятии для государственных нужд объекта недвижимого имущества», в соответствии с которым подлежит изъятию для государственных нужд города Москвы, для целей реализации постановления Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О программе реновации жилищного фонда в городе Москве», нежилое помещение, принадлежащие Правообладателю.

В соответствии с отчетом об оценке от 28.05.2021 № П1545-21, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Оценка и Консалтинг», определена величина убытков, причиненных обладателю прав на изымаемое недвижимое имущество.

Сумма денежной компенсации за изымаемое Нежилое помещение составляет 28 098 000 рублей 00 копеек и включает в себя рыночную стоимость изымаемого объекта недвижимости, а также иные убытки и расходы, причиненные Правообладателю в связи с изъятием.

В соответствии с требованиями ст. 56.8 и 56.9 ЗК РФ, а также ч. 2 ст. 56.10 ЗК РФ в адрес ответчика письмами от 11.06.2021 № ДГИ-И-40088/21, № ДГИ-И-40097/21 направлен проект соглашения об изъятии для государственных нужд нежилого

помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, с приложением материалов оценки рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества и расчета убытков, причиняемых в связи с изъятием недвижимого имущества.

Направление указанных документов (проект соглашения и отчет об оценке) подтверждается отчетами об отслеживании отправления с почтовыми идентификаторами № 12599360005930, № 12599360005954.

Указанные письма возвращены отправителю 02.08.2021.

Срок заключения проекта соглашения со стороны правообладателя в соответствии с ч. 10 ст. 56.10 ЗК РФ составляет девяносто дней со дня получения правообладателем проекта соглашения об изъятии.

В соответствии с ч. 10 ст. 56.10 ЗК РФ в случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

Согласно ч. 6 ст. 56.10 ЗК РФ проект соглашения об изъятии недвижимости считается полученным правообладателем изымаемой недвижимости со дня вручения ему заказного письма или со дня возврата отправителю данного заказного письма.

Таким образом, срок подписания соглашения истек 02.11.2021.

В совокупности с п. 4 ст. 279 ГК РФ, п.1 ст. 56.11 ЗК РФ и п. 8 Порядка вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для: перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности и досрочного прекращения сервитута, залога, установленных в отношении такого земельного участка, а также договоров, заключенных правообладателем в отношении такого земельного участка.

Определением от 22.03.2022г. суд назначил проведение судебной оценочной экспертизы.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «БК-Пифагор» Берзиной Екатерине Борисовне.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

Вопрос 1

Какова рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10 по состоянию на 12.04.2021г.?

Ответ 1

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10 по состоянию на 12.04.2021г. составляет 7 042 716 рублей.

Вопрос 2

Каков размер убытков, включая упущенную выгоду, причиненных изъятием нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10 по состоянию на 12.04.2021г.?

Ответ 2

Размер убытков, включая упущенную выгоду, причиненных изъятием нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10 по состоянию на 12.04.2021г. составляет 424 451 руб.

По ходатайству истца эксперт Берзина Е.Б. был вызван судом для допроса в судебном заседании 09.08.2022г.

Эксперт ООО «БК-Пифагор» Берзина Екатерина Борисовна явился в судебное заседание и был допрошен судом.

Истец представил перечень вопросов для эксперта.

Эксперт представил письменные ответы на вопросы истца.

Вопрос Эксперту: 1. в связи с чем эксперт не провел анализ данных справочника на предмет достоверной информации по фактору удаленности от метро без проведения анализа на соответствие данных сборника условиям рынка коммерческой недвижимости города Москвы?

Ответ Эксперта: Эксперт в Заключении указал, каким источником информации пользуется при определении поправки на удаленность от метро. Данный источник информации является практически применяемым всеми оценщиками России, содержит полную корректную информацию, что позволяет применять его данные без дополнительной проверки и анализа.

Указанная поправка приведена именно по помещениям сопоставимого оцениваемому назначения для города Москвы, где и находится объект оценки. Корректность введенной в Заключении корректировки на удаленность от метро подтверждаю.

Вопрос Эксперту: 2. в связи с чем эксперт в рамках сравнительного подхода необоснованно не применяет понижающую корректировку на износ коммерческой недвижимости, тем самым завышая рыночную стоимость объекта исследования?

Ответ Эксперта: В гл. 2.7 Заключения эксперт перечисляет ценообразующие факторы в сегменте коммерческих помещений, далее указано, что оценщик самостоятельно выбирает корректировки, по которым будет проводиться сравнение. Выбор корректировок производится из особенностей оценки, помещения, с учетом практики оценки и опыта эксперта.

В расчете стоимости объекта оценки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Корректировка на износ коммерческой недвижимости как правило применяется в рамках затратного подхода. В данном случае введение корректировки на износ не регламентировано, не приведено в применяемом для обоснования поправок сборнике, эксперт считает введение данной поправки не корректным. Произведенный расчет подтверждаю.

Вопрос Эксперту: 3. в связи с чем эксперт не применяет корректировку, учитывающую наличие витринных окон в рамках сравнительного и доходного подходов, что привело к искажению результата определения стоимости объекта исследования?

Ответ Эксперта: В гл. 2.7 Заключения эксперт перечисляет ценообразующие факторы в сегменте коммерческих помещений, далее указано, что оценщик самостоятельно выбирает корректировки, по которым будет проводиться сравнение. Выбор корректировок производится из особенностей оценки, помещения, с учетом практики оценки и опыта эксперта.

В расчете стоимости объекта оценки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки, что указано в Заключении.

Оцениваемый объект - помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже жилого дома. В гл. 2.1. приведены фотографии, на которых видно остекление в пол входной группы, что является фактически витринным остеклением. Тем не менее, данный фактор является не существенным в данном случае, введение

повышающей поправки эксперт не производит. Произведенный расчет подтверждаю.

Вопрос Эксперту: 4. в связи с чем эксперт при расчете величины убытков, причиненных изъятием объекта исследования, включает необязательные расходы на вознаграждение риелтору?

Ответ Эксперта: Экспертом проанализирована ситуация, собрана информация о необходимых и возникающих в данной ситуации расходах. Восстановление нарушенного права на объект недвижимости предполагает поиск и дальнейшее приобретение объекта недвижимости, аналогичного по своей экономической полезности оцениваемому. Как правило, в качестве расходов выступают расходы на оплату услуг агентства недвижимости по подбору объекта, юридической проверки документов до сделки, сопровождение сделки по приобретению аналогичного объекта.

Вознаграждение риелтору является необходимой тратой в данном случае, т.к. истец не гарантирует возмещение точно такого же помещения ответчику, ответчик не является профессиональным риэлтером, чтобы решить данную задачу за свой счет, решение данной задачи обязательно, в практике оценки стандартно применяется учет расходов на вознаграждение риелтору. Произведенный расчет подтверждаю.

Вопрос Эксперту: 5. в связи с чем при расчете упущенной прибыли экспертом никак не учтены потенциальные расходы?

Ответ Эксперта: В данном случае приведенный вопрос говорит о недостаточно внимательном прочтении стороной Заключения. Упущенная выгода составляет 226 383 рубля. Рассчитана как треть годового чистого операционного дохода объекта, рассчитанного в рамках доходного подхода (686 010 р.), который определяется как потенциальный валовый доход за вычетом загрузки помещений и операционных расходов (20,7% от ПВД в данном случае, что указано в тексте Заключения.). Потенциальные расходы при расчете упущенной прибыли экспертом учтены. Произведенный расчет подтверждаю.

Вывод: Замечания не обосновали нарушений и методологических ошибок в работе эксперта. Заключение и его выводы подтверждаю.

Истец заявил ходатайство о назначении повторной оценочной экспертизы.

Ответчик возражал против удовлетворения ходатайства истца о назначении повторной судебной оценочной экспертизы.

Суд отказал в удовлетворении ходатайства истца о назначении повторной судебной оценочной экспертизы, учитывая представление экспертом письменных ответов на вопросы и с учетом результатов допроса эксперта, ввиду отсутствия оснований, предусмотренных ст. 87 АПК РФ.

Оценив в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленное заключение эксперта ООО «БК-Пифагор» Берзиной Е.Б. от 14 апреля 2022 года № 05-04-22/22 по делу А40- 253407/21-37-1617, суд пришел к выводу о том, что определенный заключением экспертизы размер возмещения (7 467 167 руб. 00 коп.) за изымаемое для государственных нужд города Москвы нежилое помещение является достоверным.

По мнению суда, вывод о размере возмещения сформирован экспертом Берзиной Е.Б. на основании проведенного полного, всестороннего, научно-обоснованного и объективного исследования, что соответствует обязанности эксперта, установленной ст. 55 АПК РФ и ст. 16 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 г.

При указанных обстоятельствах требования истца об изъятии подлежат удовлетворению с установлением суммы возмещения правообладателю в размере 7 467 167 руб. 00 коп.

Судебные расходы по оплате экспертизы относятся на ответчика.

Госпошлина в размере 6 000 руб. 00 коп. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 8, 11, 12, 239.2, 235, 279, 281, 282 ГК РФ, ст. ст. 49, 56 ЗК РФ, руководствуясь ст.ст. 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Изъять для государственных нужд города Москвы нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10.

Установить сумму возмещения Правообладателю за изымаемое нежилое помещение в соответствии с Заключением эксперта ООО «БК-Пифагор» Берзиной Е.Б. от 14 апреля 2022 года № 05-04-22/22 в размере 7 467 167 (семь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч сто шестьдесят семь) руб. 00 коп.

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

Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности Исмаилова Бахарчина Ахмедия Оглы на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10;

- перехода и возникновения права собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы на нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005003:5485, общей площадью 30,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Прядыльная 3-я, д. 10.

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;

- 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 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.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ИСМАИЛОВА БАХАРЧИНА АХМЕДИЯ ОГЛЫ (ОГРНИП: 310774630201155, ИНН: 772065170086, Дата присвоения ОГРНИП: 29.10.2010) в доход Федерального бюджета РФ 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. госпошлину.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Ю.А. Скачкова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 29.12.2021 5:49:57
Кому выдана Скачкова Юлия Анатольевна