



14020011953146

900109321_31341696



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-175486/21-176-1293

25 февраля 2022 года

Полный текст решения изготовлен 25 февраля 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 26 января 2022 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе: судьи Рыбина Д.С.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ралетней А.А.

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

к ответчику: ООО «Фирма Трейди»

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Правительство Москвы

об установлении суммы возмещения

с участием: от истца – Аугулис Р.Р. по дов. от 13.12.2021;

от ответчиков – Кобылинский Д.А. по дов. от 19.07.2021;

третье лицо – Аугулис Р.Р. по дов. от 10.12.2021;

УСТАНОВИЛ: Департамент городского имущества города Москвы (далее по тексту также – истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о возмещении размера компенсации за изымаемое в рамках дела №А40-121279/21 имущество ООО «Фирма Трейди» (далее по тексту также – ответчик): нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004015:2697, общей площадью 350,8 кв.м, расположенного в здании по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д.9, корп.2 в соответствии с отчетом об оценке ООО «Оценка и Консалтинг» от 01.12.2020 №П1082/1-20 в размере 38.951.000 рублей 00 копеек.

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

Истец и Третье лицо поддержали исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчиком представлены письменные объяснения об установлении суммы возмещения за изъятое нежилое помещение по результатам экспертизы.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание участвующих в деле лиц, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и

взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению согласно заключению эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В. от 08.12.2021 по следующим основаниям.

Из материалов дела следует и подтверждается выпиской из ЕГРН (запись от 08.09.2014 №77-77-05/033/2014-396), что ответчику на праве собственности принадлежит недвижимое имущество – нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0004015:2697 площадью 350,8 кв.м, расположенное в здании по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д.9, корп. 2.

Решением по делу № А40-121279/21-176-884 от 13.10.2021г. Арбитражный суд города Москвы изъясил у ООО «Фирма Трейди» (ОГРН 1027700287240) для нужд города Москвы нежилое помещение площадью 350,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:2697, расположенное в здании по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д.9, корп.2, с предварительным установлением суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке ООО «Оценка и Консалтинг» от 01.12.2020 № П1082/1-20 в размере 38.951.000 рублей 00 копеек.

Порядок изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд регламентирован положениями ст.ст.279-282 Гражданского кодекса РФ, ст.ст.49, 56 Земельного кодекса РФ, ст.32 Жилищного кодекса РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утверждена государственная программа, направленная 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.

Статьей 7.4. Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» установлено, что 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.

В силу ст.8 Закона от 17.05.2017 № 14 г. Москвы «О дополнительных гарантиях жилищных 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.

Пунктом 6 ст.279 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, 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 (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

В соответствии со ст.282 Гражданского кодекса РФ если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд.

Земельным кодексом РФ предусмотрены случаи выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст.49). Применительно к порядку выкупа у собственника и правам собственника ст.55 Земельного кодекса РФ отсылает к гражданскому законодательству.

Таким образом, указанные нормы прямо регулируют выкуп земельного участка у его собственника либо изъятие земельного участка у обладателя иного вещного права. При этом правообладатель имеет право на компенсацию, размер которой в случае спора определяется судом.

В соответствии с отчетом об оценке ООО «Оценка и Консалтинг» от 01.12.2020 № П1082/1-20 величина убытков причиненных владельцу прав на изымаемое недвижимое имущество определено в размере в размере 38.951.000 рублей 00 копеек.

В соответствии с ч.2 ст.63 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Департаментом городского имущества города Москвы издано распоряжение от 30.10.2020 №36514 «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, принадлежащее ответчику.

В соответствии с ч.ч.2, 3 ст.10 Закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ порядок изъятия недвижимого имущества для целей названного закона предполагает направление собственнику или правообладателю недвижимого имущества проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества, содержащего условия его изъятия, включающие в себя цену изымаемого недвижимого имущества, порядок и сроки прекращения владения данным имуществом, цену и описание недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества, порядок, сроки передачи данного имущества (в случае его предоставления) другие значимые обстоятельства, с приложением материалов оценки рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) расчетов убытков, причиняемых в связи с изъятием недвижимого имущества.

Вышеуказанные процедуры истцом соблюдены и ответчиком данный факт не оспаривается.

Согласно ч.ч.10 и 12 ст.10 Закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ в случае принудительного изъятия недвижимого имущества условия такого изъятия определяются судом. При этом размер возмещения стоимости изымаемого имущества и (или) причиненных таким изъятием убытков определяется на основании отчета об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) причиненных таким изъятием убытков, подготовленного оценщиком по заказу органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества. В данном отчете должны быть указаны все убытки, причиненные таким изъятием и подлежащие возмещению.

То есть применительно к рассматриваемому случаю, размер возмещения стоимости изымаемого имущества и причиненных таким изъятием убытков определяется на основании отчета независимой оценочной компании ООО «Оценка и Консалтинг» от 01.12.2020 №П1082/1-20 в размере 38.951.000 рублей 00 копеек.

В случае несогласия собственника или правообладателя недвижимого имущества с размером возмещения стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) причиненных изъятием недвижимого имущества убытков, содержащимся в отчете об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) причиненных таким изъятием убытков, подготовленном оценщиком по заказу органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества, собственник или правообладатель недвижимого имущества вправе оспорить в судебном порядке этот отчет.

В соответствии с п.13 ст.10 Закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ вступивший в законную силу судебный акт о принудительном изъятии недвижимого имущества является основанием для прекращения и возникновения прав на изымаемое недвижимое имущество, регистрации перехода прав на изымаемое недвижимое имущество и выплат соответствующего возмещения, включающего в себя, в частности, убытки, подлежащие возмещению и определенные на основании отчета об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) причиненных таким изъятием убытков, подготовленного оценщиком по заказу органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества. При этом заключение каких-либо соглашений не требуется.

В рамках рассмотрения настоящего дела определением суда от 10.11.2021 по ходатайству ответчика назначена судебная независимая оценочная экспертиза для определения выкупной цены спорного имущества (с включением в нее отдельно рыночной стоимости объектов недвижимости, всех убытков, причиненных собственнику изъятием объектов недвижимости, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду). Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В.

Согласно экспертному заключению эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В. от 08.12.2021 по делу № А40-175486/21-176-1293 выкупная цена нежилого помещения с включением в нее всех убытков, причиненных собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду, составила 54.117.325 рублей 00 копеек.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст.ст.82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч.2 ст.86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным

Оценив, данное экспертное заключение, с учетом письменных пояснений и устных ответов эксперта Марченковой С.В. на возникшие вопросы, суд находит его соответствующим требованиям ст.ст.82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч.2 ст.86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводу эксперта, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Представителем Ответчика и Третьего лица заявлено ходатайство о проведении по

делу повторной судебной экспертизы.

Ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта, а также отсутствия противоречий в выводах эксперта, учитывая приведенные выше выводы и положенные в основу данных выводов обстоятельства, отраженные в заключении эксперта, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для назначения по делу повторной судебной экспертизы, поскольку субъективное несогласие сторон с результатами экспертизы не может свидетельствовать о безусловной недостоверности сделанных экспертом выводов.

Таким образом, в ходе проведенной по настоящему делу оценочной экспертизы был установлен объективный размер возмещения, включающий в себя действительную рыночную стоимость изымаемого нежилого помещения, а также убытки, возникающие в связи с его изъятием. Заключение эксперта соответствует установленным требованиям, является достоверным и отражает реальную стоимость объекта оценки.

При таких обстоятельствах на основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме с учетом заключения эксперта путем возмещения истцу убытков в виде выкупной цены с включением в нее рыночной стоимости нежилого помещения, всех убытков, причиненных собственнику изъятием нежилого помещения, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду в размере 54.117.325 рублей 00 копеек.

Таким образом, с учетом присужденной выплаты ООО «Фирма Трейди» в размере 38.951.000 рублей 00 копеек, установленной решением по делу № А40-121279/21-176-884, размер доплаты за изымаемое для государственных нужд недвижимое имущество в соответствии с настоящим делом составляет 15.166.325 рублей 00 копеек.

На основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.9, 64, 65, 70, 71, 110, 123, 124, 156, 167-171, 174, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить ООО «Фирма Трейди» (ОГРН 1027700287240) размер компенсации за изымаемый для нужд города Москвы объект недвижимого имущества – нежилое помещение площадью 350,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:2697, расположенное в здании по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д.9, корп.2, с учетом решения Арбитражного суда города Москвы от 13.10.2021 по делу № А40-121279/21-176-884 и в соответствии с заключением эксперта ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Марченковой С.В. от 08.12.2021 № А40-175486/21-176-1293 в размере 15.166.325 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин