



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
30 мая 2022 года

Дело № А56-101859/2021

Резолютивная часть решения объявлена 26 мая 2022 года
Полный текст решения изготовлен 30 мая 2022 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Бугорской Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Карелиной А.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (191144, город Санкт-Петербург, улица Новгородская, дом 20, литер А, помещение 2-Н, ОГРН: 1027809244561, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2002, ИНН: 7832000076)

ответчик: общество с ограниченной ответственностью "ИМПЕРИАЛ" (194044, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПРОСПЕКТ БОЛЬШОЙ САМПСОНИЕВСКИЙ, ДОМ 21, ЛИТЕР А, ПОМЕЩЕНИЕ 7Н, ОГРН: 1147847074044, Дата присвоения ОГРН: 27.02.2014, ИНН: 7841498034)

об изъятии нежилых помещений для государственных нужд,

при участии: согласно протоколу судебного заседания от 26.05.2022,

установил:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Империал" о принудительном изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга следующих объектов:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 7-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2454, на условиях прилагаемого соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд Санкт-Петербурга путем выкупа на условиях выплаты ООО «Империал» 5 166 666,67 рублей без НДС рыночной стоимости помещения (6 200 000 рублей с учетом НДС) и 456 000 рублей суммарной величины убытков, связанных с расходами собственника в связи с изъятием помещения для государственных нужд Санкт-Петербурга, и прекращения права собственности ООО «Империал» на указанное нежилое помещение,

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 15-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2446, на условиях прилагаемого соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд Санкт-Петербурга путем выкупа на условиях

выплаты ООО «Империал» 1 708 333 рублей без НДС рыночной стоимости помещения (2 050 000 рублей с учетом НДС) и 186 000 рублей суммарной величины убытков, связанных с расходами собственника в связи с изъятием помещения для государственных нужд Санкт-Петербурга, и прекращения права собственности ООО «Империал» на указанное нежилое помещение.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.03.2022 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы, проведение которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне.

12.04.2022 в суд поступило заключение эксперта № 1282 от 01.04.2022.

Протокольным определением от 26.05.2022 производство по делу возобновлено.

Судом отклонено ходатайство Истца об отложении судебного заседания, в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьей 158 АПК РФ, поскольку с 12.04.2022 у Истца было достаточно времени для формирования правовой позиции по делу с учетом заключения судебной экспертизы.

Представитель Истца настаивал на удовлетворении иска.

Представитель Ответчика согласился с заявленными требованиями с учетом результатов судебной экспертизы.

Исследовав материалы дела, доводы иска и отзыва на него, заслушав мнения присутствующих в судебном заседании лиц, суд установил следующее.

На основании заключения городской межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции от 25.01.2012 № 4 и распоряжения Жилищного комитета от 30.01.2012 № 54-р «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, аварийным и подлежащим реконструкции» многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, (далее — МКД) был признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Правительством Санкт-Петербурга было издано постановление от 02.09.2019 № 592 «Об изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга земельного участка, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Б.Сампсониевский пр., д. 21, литера А», которым для государственных нужд Санкт-Петербурга подлежит изъятию земельный участок площадью 3 887 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005007:1, расположенный по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, относящийся к категории земель населенных пунктов (далее - Участок), а также находящиеся в частной собственности жилые и нежилые помещения в МКД, находящимся на указанном Участке.

Правительство Санкт-Петербурга является исполнительным органом власти, наделенным полномочиями высшего органа исполнительной власти в Санкт-Петербурге Законом Санкт-Петербурга от 06.07.2009 № 335-66 «О Правительстве Санкт-Петербурга». В силу положений ст. 8 указанного закона Санкт-Петербурга Правительство Санкт-Петербурга вправе передавать часть своих полномочий иным исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга.

Пунктом 3 постановления от 02.09.2019 № 592 Правительство Санкт-Петербурга передало Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга полномочия по осуществлению юридических действий, связанных с изъятием нежилых помещений в МКД, в связи с изъятием Участка для государственных нужд Санкт-Петербурга.

Рыночная стоимость помещения 7-Н определена Отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 7-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2454, выполненным СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» от 24.11.2020

№ КО001/00040/2020, в размере 6 200 000 рублей с учетом НДС или 5 166 666,67 рублей без учета НДС, указанная величина рыночной стоимости учитывает право собственности на помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к помещению и необходима для его использования, размер убытков, причиненных собственнику помещения в случае его изъятия для государственных нужд определен в размере 456 000 рублей.

Рыночная стоимость помещения 15-Н определена Отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 15-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2446, выполненным СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» от 24.11.2020 № КО001/00046/2020 в размере 2 050 000 рублей с учетом НДС или 1 708 333 рублей без учета НДС, указанная величина рыночной стоимости учитывает право собственности на помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к помещению и необходима для его использования, размер убытков, причиненных собственнику помещения в случае его изъятия для государственных нужд определен в размере 186 000 рублей.

ООО «Империал» согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости является собственником нежилого помещения 7-Н, нежилого помещения 15-Н, расположенных в МКД.

Соглашение об изъятии у Ответчика нежилых помещений 7-Н, 15-Н было направлено Комитетом собственнику помещения письмом от 30.03.2021 № 05-15-10555/21-0-0.

Письмом вх. 05-15-61571/21-0-0 от 25.06.2021 Ответчик отказался от заключения соглашения об изъятии принадлежащих ему помещений на предложенных условиях (цена выкупа), что явилось основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующему выводу.

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда основания отчуждения предусмотрены законом.

В обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016, отмечено, что под государственными или муниципальными нуждами понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества, находящегося в частной собственности.

Также в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъяснено, что под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков

(например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений).

Порядок признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу определен Жилищным кодексом Российской Федерации и Положением о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

Правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу для собственников нежилых помещений в многоквартирном жилом доме законодательством не установлены.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.

В пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъяснено, что судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и соответственно об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи

32 Жилищного кодекса Российской Федерации применяются нормы частей 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом положения части 4 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

В соответствии со статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Поскольку в законодательстве отсутствуют нормы, регламентирующие права собственника и порядок изъятия для муниципальных нужд нежилого помещения в жилом доме, учитывая также, что закон не устанавливает возможность безвозмездного изъятия у собственников нежилых помещений в многоквартирном доме соответствующих помещений, а также возможность сохранить право на помещения в аварийном доме и долю в праве на земельный участок, суд с учетом специфики рассматриваемого дела руководствуется по аналогии законодательством, регулирующим сходные отношения, а именно положениями части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 03.07.2018 N 309-КГ17-23598, от 20.11.2018 N 309-КГ18-13252.

В силу статей 56.2, 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по выплате выкупной цены изымаемого помещения возлагается на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и помещения.

В целях определения размера выкупной стоимости нежилых помещений по делу была назначена судебная экспертиза.

Как следует из заключения эксперта ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне № 1282 от 01.04.2022,

- рыночная стоимость нежилого помещения 7-Н и той части земельного участка, которая к нему относится и необходима для использования, составляет 8 260 000 рублей без НДС и убытки - 283 300 рублей без НДС;

- рыночная стоимость нежилого помещения 15-Н и той части земельного участка, которая к нему относится и необходима для использования, - 3 440 000 рублей без НДС, убытки - 132 700 рублей без НДС.

В соответствии с частью 1 статьи 9 АПК РФ судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Из положений части 3.1 статьи 70 АПК РФ следует, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Ответчик полагал заключение эксперта законным и обоснованным.

Истец результаты судебной экспертизы в установленном порядке не оспорил, доводов, порождающих объективные сомнения в достоверности исследования, не заявил.

Оценив представленное заключение по правилам статей 71, 86 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта отражает все установленные статьей 86 АПК РФ сведения, оснований не доверять сделанному экспертом выводу не установлено, каких-либо доказательств, опровергающих выводы эксперта, не представлено.

Таким образом, суд считает представленное экспертное заключение надлежащим доказательством по делу, которое может быть использовано для установления цены выкупа нежилых помещений.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению с определением цены выкупа в соответствии с результатами судебной экспертизы.

Как указано в п.п. «л» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" судебные расходы, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиками, распределению не подлежат.

Согласно правовой позиции, сформулированной в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 14), нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения.

Денежные средства в сумме 40 000 руб. для проведения экспертизы перечислены на депозитный счет суда ООО «Империал».

В данном случае изъятие нежилых помещений производится в интересах Истца, размер выкупа определен по результатам судебной экспертизы и отличается от предложенной Комитетом стоимости, в связи с чем судебные расходы по оплате экспертизы суд полагает необходимым отнести на Истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Принудительно изъять у общества с ограниченной ответственностью «Империал» для государственных нужд Санкт-Петербурга:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 7-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2454 на условиях прилагаемого соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд Санкт-Петербурга путем выкупа на условиях выплаты ООО «Империал» 8 260 000 рублей без НДС рыночной стоимости помещения (9 912 000 рублей с учетом НДС) и 283 300 рублей без НДС, 334 360 рублей с НДС суммарной величины убытков, связанных с расходами собственника в связи с изъятием помещения для государственных нужд Санкт-Петербурга, и прекращения права собственности ООО «Империал» на указанное нежилое помещение;

- нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 21, литера А, помещение 15-Н, кадастровый номер 78:36:0005007:2446 на условиях прилагаемого соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд Санкт-Петербурга путем выкупа на условиях выплаты ООО «Империал» 3 440 000 рублей без НДС рыночной стоимости помещения (4 128 000 рублей с учетом НДС) и 132 700 рублей без НДС, 154 840 рублей с НДС суммарной величины убытков, связанных с расходами собственника в связи с изъятием помещения для государственных нужд Санкт-Петербурга, и прекращения права собственности ООО «Империал» на указанное нежилое помещение.

Взыскать с Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Империал» расходы по оплате экспертизы в размере 40 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Бугорская Н.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 22.12.2021 6:07:56

Кому выдана Бугорская Наталья Анатольевна