



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
23 ноября 2017 года

Дело № А56-21656/2017

Резолютивная часть решения объявлена 16 ноября 2017 года.
Полный текст решения изготовлен 23 ноября 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Кротова С.М.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мешковой Ю.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

Истец: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (адрес: Россия 191060, Санкт-Петербург, проезд Смольный, д.1, литр. Б, ОГРН: 1027809244561)

Ответчик: Общество с ограниченной ответственностью "Салекс" (адрес: Россия 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Блохина 6/3/лит.А, ОГРН: 1037835029220)

о принудительном изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга нежилое помещение 6Н площадью 280,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А; определении существенных условий, на основании которых будет изъято имущество, размер возмещения при изъятии по Проекту составляет 29 687 777 (двадцать девять миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 63 коп.

при участии

- от истца: Колганова С.А., представитель по доверенности от 14.11.2017; Аристарова А.Л., представитель по доверенности от 20.07.2017;

- от ответчика: Кузьмина А.А., представитель по доверенности от 23.05.2017; Филатенкова Н.А., представитель по доверенности от 23.05.2017

установил:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью "Салекс" о принудительном изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга нежилое помещение 6Н площадью 280,1 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А; определении существенных условий, на основании которых будет изъято имущество, размер возмещения при изъятии по Проекту составляет 29 687 777 (двадцать девять миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 63 коп.

Определением от 28.07.2017 производство по делу было приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы. Производство экспертизы было поручено эксперту ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне.

15.08.2017 в адрес суда поступило экспертное заключение №797 от 15.08.2017. Производство по делу возобновлено. В судебное заседание 16.11.2017 вызван эксперт ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Наталья Ивановна для дачи пояснений по экспертному заключению от 15.08.2017 применительно к положениям [части 3 статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 16.11.2017 представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме; ходатайствовал о назначении повторной судебной экспертизы.

Представитель ответчика поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Исследовав материалы настоящего дела и оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.11.2015 № 1060 «Об изъятии для государственных нужд Санкт-Петербурга земельного участка, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Блохина, д. 6/3, литера А» (далее — Постановление № 1060) Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга поручено осуществить юридические действия, связанные с изъятием находящихся в частной собственности нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Блохина, д. 6/3, литера А, в связи с изъятием земельного участка по данному адресу для государственных нужд Санкт-Петербурга.

По указанному адресу в частной собственности находится нежилое помещение 6Н площадью 280,1 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003019:2317 (далее - Помещение), собственником которого является общество с ограниченной ответственностью «Салекс», запись о регистрации права от 15.01.1998 № 345135.1.

20.04.2016 генеральный директор Общества ознакомлена с Постановлением № 1060.

Проект соглашения об изъятии нежилого помещения 6Н площадью 280,1 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А с отчетом об оценке рыночной стоимости Помещения и убытков при изъятии направлены Обществу сопроводительным письмом от 09.12.2016 № 132912-12.

В ответ на проект соглашения об изъятии Помещения, Общество письмами от 27.12.2016 № 1/12-2016, 09.02.2017 № 2/02-2017, от 09.03.2017 отказалось от предложенной компенсации в размере 34 880 320, 37 руб., и настаивало на иной сумме вознаграждения в размере 55 745 000 руб.

Указывая на то, что между сторонами не достигнуто соглашение о размере вознаграждения при изъятии, Комитет обратилась в суд с настоящим иском.

В силу [пункта 1 статьи 279](#) Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В силу статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным, в том числе со строительством, реконструкцией автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Согласно [пунктам 1, 2 статьи 281](#) Гражданского кодекса Российской Федерации плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с

собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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.

Статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным **законом** от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей **статьей**; при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В силу **статьи 8** Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" установлена обязательность проведения оценки при изъятии имущества у собственников для федеральных нужд (а также в целях компенсации убытков арендаторов и иных землепользователей земельных участков).

По заказу Комитета, ООО «Центр оценки «Аверс» проведена оценка размера возмещения за изымаемое Помещение и выполнен отчет об оценке от 10.10.2016 № 522-55/2016 (далее - Отчет об оценке).

Согласно Отчету об оценке по состоянию на день, предшествующий дате принятия решения об изъятии Помещения в соответствии с Постановлением № 1060, и в ценах на дату проведения оценки 06.10.2016, рыночная стоимость Помещения составила 34 040 000 рублей, в том числе НДС 5 192 542, 37 рублей, величина убытков, причиненных Ответчику изъятием Помещения, с учетом представленных Ответчиком лицу, выполняющему работы по оценке документов, составила 840 320 рублей.

Таким образом, общий размер возмещения составил 34 880 320 рублей (с учетом НДС).

Отчет об оценке прошел положительную экспертизу в Санкт-Петербургском государственном унитарном предприятии «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (экспертное заключение от 11.11.2016).

Статьей 282 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Рыночная стоимость спорного земельного участка, составляющая 34 880 320 руб., определена согласно отчету от 10.10.2016 № 522-55/2016 на день, предшествующий дате принятия решения об изъятии Помещения, что является недопустимым в рассматриваемом случае по смыслу [статьи 282 ГК РФ](#), [пункта 3 статьи 55](#), [пункта 1 статьи 62 ЗК РФ](#), поскольку собственник не согласен со стоимостью объекта.

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.

В соответствии с п. 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015), по требованию уполномоченного органа исполнительной власти суд принимает решение о выкупе земельного участка, определяя при этом размер выкупной цены и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных нужд.

Учитывая наличие у истца полномочий действовать от имени Санкт-Петербурга, а также факт того, что соглашение об изъятии помещения сторонами не подписано ввиду возникновения между сторонами спора о размере возмещения правообладателю объекта в связи с изъятием помещения для государственных нужд, суд приходит к выводу о том, что требования истца об изъятии помещения являются обоснованными.

С учетом позиции, изложенной в [пункте 7](#) Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденной Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015, для целей определения размера возмещения по ходатайству ответчика была назначена оценочная экспертиза, проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Новая оценочная компания» Онищенко Наталье Ивановне. Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

- Какова рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения 6Н площадью 280,1 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А с кадастровым номером 78:07:0003019:2317?

- Какова величина убытков, причиненных собственнику изъятием объекта оценки – нежилого помещения 6Н площадью 280,1 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А с кадастровым номером 78:07:0003019:2317, с учетом вознаграждения агента по недвижимости за услуги по подбору альтернативного объекта недвижимости?

Согласно заключению эксперта ООО «Новая оценочная компания» №797 от 15.08.2017 рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 53 600 000 руб.; убытков, причиненных собственнику изъятием объекта – 1 911 000 руб.

При оценке экспертного заключения суд исходит из положений [статьи 71 АПК РФ](#) и признает указанное заключение допустимым и достоверным доказательством, поскольку оно носит мотивированный, последовательный, непротиворечивый характер и соответствует иным имеющимся в деле письменным документам.

В силу [части 2 статьи 87 АПК РФ](#), [статьи 20](#) Федерального закона от 31.05.2001 № 73 "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может

быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

По смыслу названных норм права повторная экспертиза назначается, если: выводы эксперта противоречат фактическим обстоятельствам дела, сделаны без учета фактических обстоятельств дела; во время судебного разбирательства установлены новые данные, которые могут повлиять на выводы эксперта; необоснованно отклонены ходатайства участников процесса, сделанные в связи с экспертизой; выводы и результаты исследований вызывают обоснованные сомнения в их достоверности; при назначении и производстве экспертизы были допущены существенные нарушения процессуального закона.

Представленное в дело заключение эксперта соответствует требованиям [статей 82, 83, 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в нем отражены все предусмотренные [частью 2 статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, оно основано на материалах дела, является ясным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют.

Вопреки доводам Комитета нарушений, противоречий в экспертном заключении ООО «Новая оценочная компания» №797 от 15.08.2017 не содержится. Экспертом были даны исчерпывающие ответы, не содержащие неясностей и противоречий.

Нарушений законодательства о судебно-экспертной деятельности при проведении экспертизы судом установлено не было. Допустимых доказательств, порождающих сомнение в полноте, обоснованности и объективности выводов судебной экспертизы, не представлено.

Как следует из материалов дела, экспертиза проведена лицом, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов, экспертному исследованию был подвергнут необходимый и достаточный материал, проведенные исследования, ход которых подробно указан в исследовательской части заключений, и методы, использованные при экспертных исследованиях, а также сделанные на их основе выводы научно обоснованы.

Доказательства того, что заключение эксперта содержит недостоверные сведения и не соответствует Федеральному [закону](#) от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральным стандартам оценки, в материалах дела отсутствует. Несогласие с выводами эксперта не свидетельствует о наличии оснований для определения иной рыночной стоимости.

С учетом изложенного, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заключение ООО «Новая оценочная компания» №797 от 15.08.2017 позволяет с достоверностью установить рыночную стоимость помещения и величину убытков.

Кроме того, по ходатайству участвующих в деле лиц, в порядке [статьи 86 АПК РФ](#), в судебное заседание 16.11.2017 был вызван эксперт Онищенко Н.И. для дачи пояснений и ответов на дополнительные вопросы участвующих в деле лиц.

Нарушений законодательства о судебно-экспертной деятельности при проведении экспертизы судом установлено не было.

Допустимых доказательств, порождающих сомнение в полноте, обоснованности и объективности выводов судебной экспертизы, Комитетом не представлено.

В связи с такими обстоятельствами судом не усматривается оснований для назначения повторной судебной экспертизы.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению с учетом определенной на основании заключения эксперта ООО «Новая оценочная компания» №797 от 15.08.2017 стоимости возмещения в отношении помещения.

В соответствии с [частью 5 статьи 15](#), [частью 1 статьи 177](#) и [частью 1 статьи 186](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебный акт,

выполненный в форме электронного документа, подписанного судьей усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа.

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

решил:

Принудительно изъять для государственных нужд Санкт-Петербурга нежилое помещение 6Н площадью 280,1 кв.м., с кадастровым номером 78:07:0003019:2317, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д.6/3, литера А, определив существенные условия, на которых осуществляется изъятие помещения, согласно проекту, размер возмещения – в сумме 55 511 000 руб.

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

Судья

Кротов С.М.