

Дело № 2-___/12

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 сентября 2012 года

Ленинский районный суд г. Перми в составе:
председательствующего судьи Бузмаковой О.В.,
при секретаре Хариной Н.В.,

с участием представителя истцов – И.В.Н., С.Е.Е., С.А.Б. – Кельсина Д.А.,
действующего на основании доверенности,
рассмотрел в открытом судебном заседании в г. Перми дело по иску И. В. Н.,
С.Е.Е., С. А.Б... к администрации города Перми о взыскании выкупной цены за
жилое помещение,

установил:

Истцы обратились в суд с иском к администрации города Перми (далее по тексту – администрация) с требованиями о взыскании с ответчика выкупной цены за квартиру №_ дома №_ на ул. Энгельса города Перми в следующих размерах: в пользу И.В.Н. в размере 1092811 рублей 75 копеек, в пользу С.Е.Е. в размере 1092811 рублей 75 копеек, в пользу С.А.Б. в размере 2185623 рублей 50 копеек. Также истцы просят возместит им расходы по оплате государственной пошлины, взыскать с ответчика в пользу С.Е.Е. расходы по оплате услуг представителя в размере _____ рублей, в пользу И.В.Н. – расходы по составлению отчета об оценке в размере 3000 рублей,

Свои требования истцы обосновали тем, что вышеуказанная квартира принадлежит им на праве собственности: И.В.Н. и С.Е.Е. по $\frac{1}{4}$ доли, С.А.Б. – $\frac{1}{2}$ доли; 24.10.2008 г. составлено заключение о признании дома №_ на ул. Энгельса аварийным и подлежащим сносу, 31.05.2010 г. начальником управления жилищных отношений принято распоряжение о мерах по сносу собственниками жилых помещений в данном доме, а 19.08.2010 г. за № 1107 – распоряжение того же должностного лица «Об изъятии жилых помещений в доме №_ по ул. Энгельса Дзержинского района»; письмом от 18.10.2010 г. № 69 Управление жилищных отношений администрации города Перми предложило им (истцам) подойти для согласования сроков выплаты и размера выкупной цены имущества, они (истцы) собрали необходимые документы, представили их в Управление жилищных отношений, откуда 09.11.2011 г. получен ответ от 07.11.2011 г., где фактически оказано в выплате выкупной цены за изымаемое жилое помещение со ссылкой на ограниченность финансирования, на то, что земельный участок под многоквартирным аварийным домом является элементом общего имущества многоквартирного дома, вследствие чего не имеет самостоятельной потребительской ценности и не может оцениваться отдельно от жилого помещения в многоквартирном доме и являться отдельным объектом сделки. При этом в данном письме выкупная цена изымаемой квартиры не обозначена. В соответствии с отчетом оценки № 2/1930-101412011 рыночная стоимость принадлежащей им (истцам) трехкомнатной квартиры с долей земельного участка на 21.11.2011 г. составляет 4205000 рублей, а убытки, причиненные собственникам жилого помещения в связи с его изъятием, - 16624 7 рублей. Истцы полагают, что данный отчет в полной мере соответствует требованиям законодательства и достоверно определяет стоимость принадлежащего им недвижимого имущества.

В судебное заседание истцы не явились, просят рассмотреть дело без их участия (л.д. 95). Представитель истцов на иске настаивал, уточнив, что расходы

по оплате услуг представителя подлежат взысканию в пользу И.В.Н., так как именно она понесла такие расходы.

Ответчик и третье лицо о рассмотрении дела извещены надлежащим образом, направили в суд письменные заявления о рассмотрении дела без участия их представителей (л.д. 91-94).

Ранее представители ответчика и третьего лица, не признавая иск, ссылались на завышенный размер выкупной цены.

Выслушав представителя истцов, оценив возражения ответчика и третьего лица, исследовав материалы дела и подлинный отчет оценки, суд считает требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

В силу части 3 ст. 35 Конституции РФ, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса РФ, жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

В соответствии со ст. 281 Гражданского кодекса РФ, 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.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная 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 досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Согласно ст. 55 Земельного кодекса РФ, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 настоящего Кодекса.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

В силу пункта 10 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, 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.

Согласно части 7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, при определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В судебном заседании установлено, что истцы являются собственниками трехкомнатной квартиры № __, общей площадью 61,9 кв.м., жилой площадью 45,4 кв.м., расположенной на 1 этаже дома № __ на ул. Энгельса г. Перми, за истцами зарегистрировано право собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, в том числе на долю земельного участка под указанным жилым домом, площадь земельного участка составляет 1542 кв.м., что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права (л.д. 18-20), техническим паспортом и информацией из него (л.д. 22-26, 27).

Также в судебном заседании установлено, что в соответствии с заключением межведомственной комиссии от 24.10.2008 г. жилой дом по ул. Энгельса, __ в г. Перми признан аварийным и подлежащим сносу (л.д. 34), в связи с чем распоряжением начальника управления жилищных отношений администрации г. Перми от 31 мая 2010 года №738 «О мерах по сносу собственниками жилых помещений в домах ... № __ по ул. Энгельса Дзержинского района» собственникам жилых помещений в указанном жилом доме предложено освободить занимаемые жилые помещения и снести аварийный дом (л.д. 28), а 19 августа 2010 года начальником управления жилищных отношений администрации г. Перми издано распоряжение № 1107 «Об изъятии жилых помещений в доме № __ по ул. Энгельса Дзержинского района» (л.д. 29), в том числе 3-комнатной квартиры № __ (подпункт 1.4.).

Из материалов дела следует, что 18.10.2010 г. в письме и уведомлении Управление жилищных отношений администрации города Перми предложило истцам урегулировать вопрос о выкупной цене имущества (л.д. 31, 32), а письмом от 07.11.2011 г. в выплате выкупной цены за изымаемое жилое помещение с учетом выкупной цены земельного участка фактически отказало (л.д. 35-36).

Вместе с тем, согласно представленному истцами отчету об оценке №2/1930-1 0 1412-11, составленному ООО «___» на 21 ноября 2011 года, рыночная стоимость изымаемого жилого помещения, с долей земельного участка под жилой дом, составляет 4205000 рублей, убытки, причиненные собственникам жилого помещения в связи с его изъятием,

составляют 166247 рублей; т.е. выкупная цена жилого помещения составляет 4371247 рублей (приложение к материалам дела).

До настоящего времени выкупная цена за изымаемое жилое помещение, с учетом доли в праве собственности на земельный участок, истцам не выплачена.

Вышеуказанные обстоятельства установлены судом, подтверждаются материалами дела, сторонами не оспариваются.

Проанализировав представленные доказательства в совокупности с вышеизложенными нормами права, суд приходит к выводу, что требования истцов о взыскании с ответчика стоимости изымаемого жилого помещения являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

При этом, суд считает, что данная стоимость должна быть взыскана с учетом стоимости доли земельного участка, в силу следующего.

На основании части 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок, на котором расположен дом, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное жилое помещение.

Из анализа приведенных положений закона следует, что земельный участок под многоквартирным домом, является элементом общего имущества собственников многоквартирного дома, неразрывно связан с ним, и не может самостоятельно оцениваться и отчуждаться.

Таким образом, стоимость изымаемого жилого помещения должна определяться с учетом стоимости доли земельного участка как элемента общего имущества многоквартирного дома.

Как следует из содержания вышеуказанного отчета оценки, стоимость изымаемого жилого помещения в многоквартирном доме определена оценщиком с учетом набора элементов общего имущества и стоимости общего имущества, в том числе земельного участка, что полностью соответствует требованиям части 1 ст. 36 и части 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ.

Поскольку представленный истцами отчет ответчиком и третьим лицом фактически не оспаривался, при этом ответчик и третье лицо на дату разрешения спора своих объективных и неопровержимых доказательств иного размера выкупной цены изымаемого жилого помещения суду не представили, несмотря на достаточность времени для представления доказательств, то суд считает возможным установить размер выкупной стоимости жилого помещения в размере 4371247 рублей с учетом доли земельного участка и размера определенных оценщиком убытков, связанных с изъятием жилого помещения (166247 рублей).

Причем требования истцов о взыскании с ответчика убытков, причиненных им как собственникам жилого помещения в связи с его изъятием, суд также находит подлежащими удовлетворению, поскольку возмещение указанных убытков прямо предусмотрено положениями ст. 281 Гражданского кодекса РФ, согласно которой при определении выкупной цены в нее включаются рыночная 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 досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Таким образом, с ответчика подлежит взысканию выкупная цена за квартиры соразмерно доле каждого истца, а именно: в пользу истцов И. В.Н. и С.Е.Е. по 1092811 рублей 75 копеек каждой (431247 руб. / 4), в пользу истца С.А.Б. - 2185623 рублей 50 копеек (431247 руб. / 2).

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Учитывая, что для защиты своих прав истец Исмагилова В.Н. вынуждена была произвести оценку стоимости выкупной цены объекта недвижимости, принимая во внимание, что данные расходы являлись необходимыми тратами для обращения в суд по настоящему гражданскому делу, а также то обстоятельство, что выше суд пришел к выводу об обоснованности требований истцов о взыскании с ответчика стоимости изымаемого жилого помещения с учетом стоимости доли земельного участка, а также убытков, понесенных в связи с изъятием объекта недвижимости, то требования истца И В.Н. о взыскании в ее пользу с ответчика расходов на проведение вышеуказанной оценки в размере 3 000 рублей также подлежат удовлетворению.

Факт несения истцом И В.Н. вышеуказанных расходов подтверждается материалами дела (л.д. 37-45, 96, 97), ответчиком, третьим лицом не оспаривался. Каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что данные расходы ответчиком истцу И В.Н. возмещены, суду не представлено.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд исходит из следующего.

В силу части 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно части 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей (абз. 5).

На основании части 1 ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Как установлено в судебном заседании, интересы истцов при рассмотрении настоящего дела представлял Кельсин Д.А. в соответствии с договором и по доверенностям (л.д. 13, 14, 98-100).

Учитывая объем услуг, оказанных представителем по данному делу, исходя из принципа разумности, несложности дела, степени участия представителя при рассмотрении дела: оказание консультации, составление искового заявления, изучение имеющихся у истцов документов, относящихся к предмету спора, участие в двух предварительных и одном основном судебных заседаниях, принимая во внимание непродолжительность судебных заседаний (полтора часа в совокупности) суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца Исмагиловой В.Н. судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме _____ рублей.

Факт несения истцом И В.Н. данных расходов подтверждается распиской представителя в договоре (л.д. 98-100).

Несмотря на удовлетворение исковых требований, суд не возмещает истцам их расходы по оплате государственной пошлины (л.д. 5, 7) в предусмотренном ст. 98

ГПК РФ порядке, так как в силу положений ст. 333.35 НК РФ администрация города Перми от уплаты государственной пошлины освобождена.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования И. В. Н., С. Е. Е., С. А. Б. удовлетворить.

Взыскать с администрации города Перми выкупную цену за квартиру № __ дома № __ на ул. Энгельса города Перми в пользу И. В. Н. в размере 1092811 рублей 75 копеек, в пользу С. Е. Е. в размере 1092811 рублей 75 копеек, в пользу С. А. Б. в размере 2185623 рублей 50 копеек.

Взыскать с администрации города Перми в пользу И. В. Н. расходы по составлению отчета об оценке в размере 3000 рублей, расходы по оплате представителя в размере _____ рублей.

И. В. Н. и С. Е. Е. в возмещении расходов по оплате государственной пошлины за счет администрации города Перми отказать .

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Ленинский районный суд г. Перми в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий: подпись
Копия верна. Судья

(О.В. Бузмакова)
(О.В. Бузмакова)



2409

[Handwritten signature]



Ленинский районный суд г. Перми
Решение (определение, постановление)
Вступило в законную силу 09.12.2017
Секретарь суда *[Signature]*

Проверено
На № Х...
Секретарь: *[Signature]*
АВ