

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-405/2023

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Тюмень

01.08.2023

Центральный районный суд г. Тюмени в составе:

председательствующего судьи Савельевой Е.А.,

при секретаре Адылгареевой М.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Яковлева С.А., Демченко Е.А. к Администрации г.Тюмени о возложении обязанности изъять жилое помещение путем выкупа, о возложении обязанности выплатить денежную компенсацию за изымаемое для муниципальных нужд жилое помещение, о прекращении права собственности после выплаты компенсации в полном объеме, взыскании судебных расходов, по встречному иску Администрации г.Тюмени к Яковлеву С.А., Демченко Е.А. о принудительном изъятии для муниципальных нужд жилого помещения у собственников путём выкупа для муниципальных нужд,

УСТАНОВИЛ:

Истцы по первоначальному иску и ответчики по встречному иску Яковлев С.А., Демченко Е.А. (далее по тексту истцы), с учетом уточнений, обратились в суд с иском к Департаменту земельных отношений и градостроительства Администрации г.Тюмени, Администрации г.Тюмени, в котором просили изъять у Яковлева С.А. и Демченко Е.А. путем выкупа принадлежащую им на праве собственности квартиру № по адресу: <адрес>; обязать ответчика выплатить в равных долях денежную компенсацию и убытки в связи с изъятием в равных долях в размере рыночной стоимости <данные изъяты> руб; прекратить право собственности Яковлева С.А. и Демченко Е.А. на квартиру № по адресу: <адрес> после выплаты денежного возмещения в полном объеме; взыскать в равных долях расходы на уплату государственной пошлины в размере 300 руб, в равных долях почтовые расходы в сумме 758 руб, взыскать в пользу Яковлева С.А. расходы на оплату услуг представителя в сумме 40000 руб, взыскать в пользу Яковлева С.А. расходы на отчет об оценке в сумме 15 000 руб, расходы по проведению судебной экспертизы в размере 30 000 руб. Требования мотивированы тем, что между сторонами возник спор о размере денежной компенсации, подлежащей выплате истцам за изымаемое для муниципальных нужд жилое помещение, истцы не согласны с отчетом ООО «Центр экономического содействия» № от ДД.ММ.ГГГГ, с суммой выкупа <данные изъяты> руб, проект соглашения не подписали (т.1 л.д.3-5, 45-48, т.2 л.д.100-101).

В порядке ст.137 ГПК РФ, с учетом уточнений, ответчик по первоначальному иску и истец по встречному иску Администрация г.Тюмени (далее по тексту ответчик) обратилась со встречным иском к Демченко Е.А., Яковлеву С.А. о принудительном изъятии для муниципальных нужд жилого помещения путём выкупа в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, в котором просил изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Яковлева С.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), расположенное в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №, по цене выкупа <данные изъять> руб; изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Демченко Е.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, по цене выкупа <данные изъять> руб; прекратить право общей долевой собственности Яковлева С.А. и Демченко Е.А. на изымаемое имущество; признать право собственности за муниципальным образованием городской округ город Тюмень на: жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>. Исковые требования мотивированы тем, что на основании постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» межведомственной комиссией по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее — комиссия), утвержденной распоряжением Администрации г.Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ №, принято решение о признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома по адресу: <адрес> (заключение межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ №). В связи с чем, распоряжением Администрации города Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ № закреплено изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень земельный участок с кадастровым номером №, площадью 945 кв.м (далее - земельный участок) и жилые помещения в многоквартирном доме, по адресу <адрес>, расположенном на указанном земельном участке. В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ жилое помещение с кадастровым номером №, общей площадью 18,7 кв.м, по адресу: <адрес> (2 этаж) принадлежит на праве общей долевой собственности Яковлеву С.А. и Демченко Е.А.(по 1/2 доли каждому); от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок с кадастровым номером №, площадью 945 кв.м принадлежит на праве общей долевой собственности Демченко Е.А. (93/2720 доли); от ДД.ММ.ГГГГ нежилое помещение с кадастровым номером №, площадью 29,9 кв.м принадлежит на праве общей долевой собственности Демченко Е.А. (93/2720 доли). ДД.ММ.ГГГГ истцам, на основании отчета ООО «Центр экономического содействия» № от ДД.ММ.ГГГГ, с суммой выкупа <данные изъять> руб, направлен проект соглашения, которое истцами не подписано. Ссылаясь в качестве правового обоснования на положения ст.32 Ж РФ, ст.ст.279, 280, 281 ГК РФ, ст.ст.56.8, 56.10 ЗК РФ, поскольку соглашение об изъятии объектов для муниципальных нужд не достигнуто, истец обратился с иском к суд за защитой нарушенных прав (т.1 л.д.137-141, т.2 л.д.115-116).

На основании ст.40 ГПК РФ, к участию в деле привлечена Администрация г.Тюмени (т.2 л.д.96-97).

На основании ст.43 ГПК РФ, к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены ООО "Центр экономического содействия", Союз Саморегулируемая организация строителей Тюменской области, Скрипник Н.А., АО «СОГАЗ».

Определением Центрального районного суда г.Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ прекращено производство по делу в части требований к Департаменту земельных отношений и градостроительства Администрации г.Тюмени в связи с отказом от иска.

В судебном заседании истец Яковлев С.А., представитель Яковлева С.А., Демченко Е.А. – Арехина А.Г. исковые требования поддержала, по основаниям, изложенным в иске, указав, что заключение судебной экспертизы не оспаривают.

В судебном заседании представитель Администрации г.Тюмени – Таран В.А. исковые требования встречного иска поддержала, оставила на усмотрение суда удовлетворение первоначального иска оставила на усмотрение суда, возражала против удовлетворения требований в части судебных расходов.

На основании ст.167 ГПК РФ, исковое заявление рассмотрено в отсутствие не явившихся участвующих лиц, при надлежащем извещении.

Выслушав участвующих в деле лиц, заслушав заключения прокурора, полагавшего иски подлежащими удовлетворению, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования встречного иска подлежащими удовлетворению, исковые требования первоначального иска подлежащими удовлетворению.

Судом установлено, что на основании постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» межведомственной комиссией по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее — комиссия), утвержденной распоряжением Администрации г.Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ №, принято решение о признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома по адресу: <адрес> (заключение межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ №) (т.1 лд.56, 113).

В связи с чем, распоряжением Администрации города Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ № закреплено изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень земельный участок с кадастровым номером №, площадью 945 кв.м (далее - земельный участок) и жилые помещения в многоквартирном доме, по адресу <адрес>, расположенном на указанном земельном участке.

В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ жилое помещение с кадастровым номером №, общей площадью 18,7 кв.м, по адресу: <адрес> (2 этаж) принадлежит на праве общей долевой собственности Яковлеву С.А. и Демченко Е.А.(по 1/2 доли каждому); от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок с кадастровым номером №, площадью 945 кв.м принадлежит на праве общей долевой собственности Демченко Е.А. (93/2720 доли); от ДД.ММ.ГГГГ нежилое помещение с кадастровым номером №, площадью 29,9 кв.м принадлежит на праве общей долевой собственности Демченко Е.А. (93/2720 доли) (т.1 л.д.143-161).

В силу ч.7 ст.32 ЖК РФ, при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, 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 соответствии с п.3 ст. 279 ГК РФ, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

В соответствии со ст. 280 ГК РФ, лица, права которых на земельный участок прекращаются в силу его изъятия для государственных или муниципальных нужд, до дня прекращения данных прав владеют, пользуются и распоряжаются в соответствии с законом таким земельным участком по своему усмотрению. При этом лица, указанные в настоящей статье, несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, со дня уведомления их о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

В соответствии с п.1 ст.281 ГК РФ за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

В соответствии с п. 2 ст. 281 ГК РФ при определении размера возмещения -при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

В соответствии с п.10 ст.56.8 Земельного кодекса (далее - ЗК РФ) данный отчет об оценке действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 настоящего Кодекса соглашения об изъятии недвижимости для -государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

В силу ст. 56.10 ЗК РФ соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 56.2 ЗК РФ (за исключением случая, предусмотренного п.12 ст.56.2 ЗК РФ), а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство. Проект соглашения об изъятии недвижимости, подписанный уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

ДД.ММ.ГГГГ истцам, на основании отчета ООО «Центр экономического содействия» № от ДД.ММ.ГГГГ, с суммой выкупа <данные изъятия> руб, направлен проект соглашения, которое истцами не подписано (т.1 л.д.176).

Согласно отчету ООО «Центр экономического содействия» от ДД.ММ.ГГГГ №, итоговая величина объекта оценки, включая убытки составляет <данные изъяты> руб (т.1 л.д.9-40).

Согласно отчету ООО «Стандарт» от ДД.ММ.ГГГГ №, стоимость объекта оценки, с учетом убытков, составляет <данные изъяты> руб (т.1 л.д.63-106).

Определением Центрального районного суда г.Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ назначена судебная экспертиза, которая поручена ООО «Арбитр» центр независимой экспертизы (т.1 л.д.183-185).

Согласно заключению ООО «Арбитр» Центр Независимых Экспертиз» от ДД.ММ.ГГГГ №, стоимость жилого помещения <данные изъяты> руб, стоимость компенсации за капитальный ремонт <данные изъяты> руб, стоимость убытков, связанных с изъятием у собственника имущества <данные изъяты> руб, в том числе: убытки с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения – <данные изъяты> руб, убытки в связи с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него (оплата услуг агентств недвижимости по поиску недвижимого имущества – <данные изъяты> руб, убытков в связи с поиском другого жилого помещения в аренду временного жилья (оплата услуг агентств недвижимости по поиску недвижимого имущества) – <данные изъяты> руб, убытков в связи с переездом (оплата услуг компаний по перевозке имущества собственника) – <данные изъяты> руб, убытков в связи с оформлением права собственности на другое жилое помещение (оплата государственной пошлины за оформление права собственности на приобретаемое имущество) – <данные изъяты> руб, итого стоимость объекта оценки <данные изъяты> руб, с учетом округления <данные изъяты> руб (т.2 л.д.2-88), стоимость доли в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: <адрес>, с учетом округления <данные изъяты> руб, стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД по адресу: <адрес>, с учетом округления – <данные изъяты> руб. Таким образом общая сумма объектов оценки и убытков составляет <данные изъяты> руб (<данные изъяты>) (т.1 л.д.2-88)

Оценивая представленные сторонами отчеты об оценке, а также заключение ООО «Арбитр» Центр Независимых Экспертиз» от ДД.ММ.ГГГГ №, суд учитывает, что экспертиза назначена судом, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, что исключает заинтересованность в исходе рассматриваемого спора. Отчет об оценке от ДД.ММ.ГГГГ № отвечает требованиям ст.15 ГК РФ, о возмещении убытков в полном объеме, является достоверным, поскольку выполнен на ближайшую к вынесению судом решения дату, стоимость объектов оценки определена в соответствии со средне-рыночными ценами в г.Тюмени Тюменской области, на основании имеющихся аналогичных объектов.

Кроме того, заключение судебной экспертизы не оспорено сторонами в судебном заседании.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, учитывая, что МКД признан аварийным и подлежащим сносу, принимая во внимание, что заключением судебной экспертизы установлена средне-рыночная стоимость изымаемых объектов, а также убытков связанных с изъятием, суд считает необходимым изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Яковлева С.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), расположенное в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №, по цене выкупа <данные изъяты> руб; изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Демченко Е.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, по цене выкупа <данные изъяты> руб; прекратить право общей долевой собственности

Яковлева С.А. и Демченко Е.А. на изымаемое имущество после выплаты компенсации в общем размере <данные изъяты> руб; признать право собственности за муниципальным образованием городской округ город Тюмень на: жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>.

На основании ст.ст.98,100 ГПК РФ, поскольку требования удовлетворены, суд взыскивает с Администрации г.Тюмени в пользу Яковлева С.А., Демченко Е.А. почтовые расходы в общей сумме 758 руб, то есть 379 руб в пользу каждого, расходы на оплату государственной пошлины в общей сумме 300 руб, то есть по 150 руб в пользу каждого, а также взыскать расходы на оплату услуг представителя в пользу Яковлева С.А. в сумме 40 000 руб, расходы на оплату отчета об оценке в сумме 15 000 руб, расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 30 000 руб в пользу Яковлева С.А.

На основании изложенного, ст.ст.3, 12, 56, 67, 103, 194-199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Яковлева С.А. (паспорт №), Демченко Е.А. (паспорт №) к Администрации г.Тюмени (ИНН 7201001092) о возложении обязанности изъять жилое помещение путем выкупа, о возложении обязанности выплатить денежную компенсацию за изымаемое для муниципальных нужд жилое помещение, о прекращении права собственности после выплаты компенсации в полном объеме, взыскании судебных расходов, по встречному иску Администрации г.Тюмени к Яковлеву С.А., Демченко Е.А. о принудительном изъятии для муниципальных нужд жилого помещения у собственников путём выкупа для муниципальных нужд, удовлетворить.

Изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Яковлева С.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), расположенное в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №, по цене выкупа <данные изъяты> руб.

Изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень у Демченко Е.А. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером № доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, по цене выкупа <данные изъяты> руб.

Прекратить право общей долевой собственности Яковлева С.А. и Демченко Е.А. на изымаемое имущество, после выплаты компенсации в общем размере <данные изъяты> руб.

Признать право собственности за муниципальным образованием городской округ город Тюмень на: жилое помещение (квартира №), общей площадью 18,7 кв.м. с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 945 кв.м, с кадастровым номером №; 93/2720 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 29,9 кв.м, с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>.

Взыскать с Администрации г.Тюмени в пользу Яковлева С.А. почтовые расходы в сумме 379 руб, расходы на оплату государственной пошлины в сумме 150 руб, расходы на оплату услуг представителя в сумме 40 000 руб, расходы на оплату отчета об оценке в сумме 15 000 руб, расходы на

проведение судебной экспертизы в сумме 30 000 руб.

Взыскать с Администрации г.Тюмени в пользу Демченко Е.А. почтовые расходы в сумме 379 руб, расходы на оплату государственной пошлины в сумме 150 руб.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня его вынесения в окончательной форме через Центральный районный суд г. Тюмени.

Мотивированное решение подготовлено 10.08.2023

Судья

Е.А. Савельева