

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 мая 2022 года Советский районный суд г. Томска в составе:

председательствующего Шукшиной Л.А.

при секретаре Собакиной А.Д.,

с участием:

помощника прокурора Советского района г. Томска Подшиваловой Е.В.,

представителя истца Ренева С.В. – адвоката Касымбекова Н.Л., действующего по ордеру № 21/18 от 04.08.2021,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ренева С.В. к муниципальному образованию «Город Томск» в лице администрации города Томска об изъятии жилого помещения путем выкупа для муниципальных нужд с прекращением права собственности,

установил:

Ренев С.В. обратился в суд с иском к муниципальному образованию «Город Томск» в лице администрации Города Томска об обязанности изъятия для муниципальных нужд принадлежащие ему на праве собственности 271/1373 доли в общей долевой собственности жилого помещения – семикомнатной <адрес> по адресу <адрес>, общей площадью 189, 90 кв.м, кадастровый № путем выкупа с прекращением права собственности на долю в жилом помещении, установлении выкупной цены в размере 2599000 рублей (с учетом уточнения исковых требований в соответствии со статьей 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование требований указано, что заключением Межведомственной комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда от 18.01.2019 № 2232 жилой дом по адресу: <адрес> признан аварийным и подлежащим сносу. Данное заключение утверждено постановлением администрации <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ. До настоящего времени дом не расселен. Размер возмещения за изымаемое недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности Реневу С.В. (доля праве 271/1373), определен путем проведения оценки и составил 1314121, 83 руб. согласно справке ООО ... об оценке рыночной стоимости № от ДД.ММ.ГГГГ.

Администрация Города Томска представила отзыв на исковое заявление, в котором указывает, что жилой дом по адресу: <адрес> действительно признан аварийным и подлежащим сносу. Однако по причине невозможности в течении длительного времени вручения всем собственникам требования о сносе спорного дома, решение об изъятии жилых помещений до настоящего времени не принято.

Истец Ренев С.В., ответчик Муниципальное образование «город Томск» в лице Администрации г.Томска, привлеченные к участию в качестве третьих лиц сособственники Стародубцев А.Ю., Горелов В.А., Лысенко А.И. в судебное заседание не явились, истец и представитель ответчика просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд считает возможным в соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании представитель истца Ренев С.В. – Касымбеков Н.Л. исковое требование поддержал по основаниям, указанным в иске, с учетом уточнения исковых требований в соответствие со ст. 39 ГПК РФ, просил установить выкупную стоимость изымаемого для муниципальных нужд жилого помещения согласно оценки судебной экспертизы.

Исследовав материалы дела, доводы искового заявления и отзыва на него, заключение прокурора, полагавшего иск подлежащим удовлетворению, оценив представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующему.

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1); 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 (часть 3).

В соответствии с частью 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника 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. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

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).

Согласно части 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Ренев С.В. являются собственником 271/1373 доли в общей долевой собственности жилого помещения – семикомнатной <адрес> по адресу <адрес>, общей площадью 189, 90 кв.м, кадастровый № на основании договора приватизации от ДД.ММ.ГГГГ.

Сведения о правах на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Заключением межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ выявлены основания для признания многоквартирного <адрес> в <адрес> аварийным и подлежащим реконструкции на основании п. 33 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований).

Постановлением администрации администрации Города Томска от ДД.ММ.ГГГГ № многоквартирный <адрес> в <адрес> признан аварийным и подлежащим реконструкции, с возложением обязанности на администрацию района совместно с комитетом жилищной политики администрации г.Томска не позднее 31.12.2023 реализовать комплекс мероприятий предусмотренных Регламентом подготовки решения об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу (реконструкции), утвержденным распоряжением администрации города Томска от 14.12.2009 №р1525. В перечне жилых помещений, изымаемых для муниципальных нужд, содержится указание, в том числе, на спорное жилое помещение.

До настоящего времени жилое помещение не изъято для муниципальных нужд, выкуп не произведен, соглашение об установлении выкупной цены между сторонами не достигнуто.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 22 Постановления от 2 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", судам следует учитывать, что в силу ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для направления органом, принявшим такое решение к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о 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 (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

По общему правилу жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, конкретные сроки, в которые производится отселение жильцов дома, а собственникам необходимо снести аварийный жилой дом, законом не установлен, однако они должны отвечать требованиям разумности.

При этом судом учитывается, что с момента признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим реконструкции прошло значительное время; не приняты решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен указанный жилой дом, а также решение об изъятии каждого жилого помещения в указанном доме, принадлежащего на праве собственности проживающим в нем жильцам.

Неисполнение администрацией обязанности по принятию решения об изъятии спорного имущества в соответствии с положениями части 10 статьи 32 ЖК РФ и статьями 56.2 - 56.6 ЗК РФ в течение длительного периода времени не может быть признано законным.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес> представляет опасность для жизни и здоровья граждан, имеется угроза его внезапного обрушения, как то следует из акта обследования межведомственной комиссии от 14.01.2019, отчета по результатам визуального обследования технического состояния строительных конструкций, выполненного ... от 2014 г., в связи с чем, суд приходит к выводу о необходимости осуществления мероприятий в соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и наличии у истца права требования выкупа принадлежащего ему жилого дома.

В силу части 7 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме 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.

Указанный перечень возможных убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием, не является исчерпывающим.

Подпунктом «з» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

Согласно приведенным в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции,

утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года, разъяснениям, выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт. При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для определения рыночной стоимости подлежащего изъятию имущества судом была назначена комплексная строительно-техническая и оценочная экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «...».

Согласно заключению эксперта ... №-Э/2022 от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость доли в размере 271/1373 жилого помещения – <адрес> по адресу: <адрес> составляет 2 599 000 руб., в том числе:

- рыночная стоимость жилого помещения без учета стоимости доли в предполагаемом праве собственности на земельный участок - 826 000 руб.;

- рыночная стоимость доли в предполагаемом праве собственности на земельный участок - 637000 руб.

Размер компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома, приходящейся на квартиру № 1 в указанном многоквартирном доме, составляет 1 070000 руб.

Размер потенциальных убытков, связанных с изъятием недвижимого имущества, которые понесет собственник указанного недвижимого имущества, составляет 67000 руб.

Заключение эксперта содержит подробный анализ рынка жилья в г. Томске, на основе которого сделан вывод о рыночной стоимости изымаемого имущества, что дает основания суду для вывода о необходимости установления выкупной цены, подлежащей выплате собственнику квартиры, на его основе. Не доверять заключению эксперта у суда оснований не имеется.

Учитывая, что заключение судебной экспертизы соответствует требованиям действующего законодательства, суд руководствуется данным заключением при определении выкупной стоимости изымаемого имущества.

Согласно материалам дела при подаче иска Реневым С.В. оплачена государственная пошлина в размере 300 руб. по чеку-ордеру от ДД.ММ.ГГГГ, которая на основании ст. 98 ГПК РФ подлежит взысканию в его пользу с ответчика.

Директор ... ФИОБ вместе с заключением экспертизы направил ходатайство об оплате проведенной экспертным учреждением экспертизы. Согласно счету на оплату № и акту № от ДД.ММ.ГГГГ стоимость судебной экспертизы составила 15 000 руб.

С учетом того, что исковые требования удовлетворены, то с муниципального образования «<адрес>» в лице администрации <адрес> за счет средств казны муниципального образования «<адрес>» за проведенную экспертизу подлежит взысканию в пользу ... 15000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 98, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Ренева С.В. удовлетворить.

Обязать муниципальное образование «Город Томск» в лице администрации Города Томска изъять у Ренева С.В. для муниципальных нужд 271/1373 доли в общей долевой собственности жилого помещения – семикомнатной <адрес> по адресу <адрес>, общей площадью 189, 90 кв.м, кадастровый № с прекращением права собственности на указанную долю в жилом помещении, установив выкупную стоимость в размере 2 599000 рублей.

Взыскать с муниципального образования «Город Томск» в лице администрации Города Томска за счет средств казны муниципального образования «Город Томск» в пользу Ренева С.В. понесенные по делу судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

Взыскать с муниципального образования «Город Томск» в лице администрации Города Томска за счет средств казны муниципального образования «Город Томск» в пользу общества с ограниченной ответственностью ... расходы на производство судебной экспертизы в размере 15000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Томский областной суд через Советский районный суд г. Томска в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья:

Мотивированное решение составлено 23.05.2022

Копия верна

Судья Л.А. Шукшина

Секретарь А.Д. Собакина

Оригинал документа находится в гражданском деле № 2-110/2022 (70RS0004-01-2021-004122-13) в Советском районном суде г. Томска.

