

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

20 мая 2016 года г. Барнаул
Центральный районный суд г. Барнаула Алтайского края в составе:
председательствующего Запаровой Я.Е.
при секретаре Денисенко М.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Л.А. к комитету жилищно – коммунального хозяйства г. Барнаула об определении выкупной цены, возложении обязанности выплатить выкупную цену,

УСТАНОВИЛ:

Л.А. обратилась в суд с иском к комитету жилищно – коммунального хозяйства г. Барнаула об определении выкупной цены, возложении обязанности выплатить выкупную цену.

В обоснование требований указала на то, что в соответствии с постановлением администрации г. Барнаула от 28 мая 2015 года № об изъятии принадлежащего ей помещения, расположенного в аварийном доме, подлежащем сносу, КЖКХ направил ей (истице) соглашение о выкупе в сумме 2 304 000 руб. Полагает предлагаемую стоимость заниженной и определенной без учета стоимости земельного участка, стоимости ремонтно – строительных работ по неисполненным обязательствам по капитальному ремонту, стоимости услуг по переезду и подбору другого жилого помещения, затрат по капитальному ремонту общего имущества (замена окон).

Уточнив требования после проведения экспертизы, просила возложить на КЖКХ г. Барнаула включить в выкупную цену принадлежащего ей помещения рыночную стоимость жилого помещения 2 389 000 руб., стоимость доли в праве собственности на земельный участок в размере 569 875 руб., стоимость ремонтно – строительных работ по неисполненным обязательствам по капитальному ремонту многоквартирного дома в размере 332 7666 руб. 10 коп., услуги агентства по подбору жилого помещения в размере 50 000 руб., услуг по переезду 20 000 руб., затрат по капитальному ремонту в размере 73 690 руб., определив размер возмещения в сумме 3 435 332 руб.; возложить на КЖКХ г. Барнаула обязанность выплатить сумму в течение 30 календарных дней, а также взыскать судебные расходы.

В судебном заседании Л.А. и ее представитель А.М. исковые требования поддерживали.

Представитель КЖКХ г. Барнаула К.Е. возражала против удовлетворения иска, полагая указанную в соглашении сумму достоверной, а иные заявленные истцом расходы – не подлежащими включению в размер возмещения.

Представитель третьего лица администрации г. Барнаула в судебное заседание не явился, извещены надлежаще. На основании ст.167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Вслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как установлено судом, Л.А. является собственником жилого помещения по ул. Э. Алексеевой, 31-№, в г. Барнауле Алтайского края, общей площадью 69,3 кв.м.

Указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу распоряжением администрации города от 29 октября 2013 года №359-р, в связи с чем администрацией г. Барнаула принято постановление от 28 мая 2015 года №859 «Об изъятии земельного участка и жилых помещений многоквартирного жилого дома по ул. Э. Алексеевой, 31», в том числе жилого помещения Л.А., которой направлен проект соглашения о выкупе жилого помещения, в пункте 2 которого предусмотрен размер возмещения за жилое помещение в сумме 2 304 000 руб.

Размер возмещения определен органом местного самоуправления на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 17 сентября 2015 года №.

Не согласившись с размером возмещения, Л.А. обратилась в суд с настоящим иском.

Процедура изъятия жилого помещения в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу установлена в ст.32 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно части 10 которой 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 частям 6,7 ст.32 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату постановления об изъятии от 28 мая 2015 года) возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

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.

Действовавшая до 01 апреля 2015 года редакция частей 6,7 ст.32 Кодекса предусматривала вместо возмещения за жилое помещение понятия выкупной цены, которая формировалась также.

Разъяснения о порядке определения выкупной цены (возмещения) даны в пп. «з» пункта 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" о том, что выкупная цена изымаемого жилого

помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, 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 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 ЖК РФ, 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 ЖК РФ, 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. Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ).

С учетом несогласия истца с размером возмещения за жилое помещение и по ходатайству истца судом ООО ЦНПЭ «Алтай-Эксперт» поручено проведение судебной экспертизы для определения рыночной стоимости жилого помещения с учетом доли в общем имуществе, согласно заключению которой от 18 февраля 2016 года рыночная стоимость квартиры по ул. Э. Алексеевой, 31-№ определенная с учетом стоимости доли в праве собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме (в том числе с учетом оконных заполнений из ПВХ-профилей), включая земельный участок, без учета признака аварийности дома составляет на дату проведения экспертизы 2 307 000 руб., на май 2015 года – 2 389 000 руб.

Поскольку соглашение об изъятии подлежит заключению между сторонами непосредственно после принятия постановления об изъятии, суд при определении рыночной стоимости жилого помещения руководствуется выводом экспертов о стоимости помещения на май 2015 года – 2 389 000 руб.

Стоимость земельного участка как общего имущества, а также наличие в квартире окон из ПВХ-профилей учтено экспертами в стоимости жилого помещения согласно постановленным судом вопросам, в связи с чем их стоимость не может дополнительно суммироваться со стоимостью помещения, как того просит истец.

Доводы стороны истца в данной части о том, что земельный участок под многоквартирным домом делится на часть участка непосредственно под контуром дома и остальную часть, правом распоряжению которой обладают собственники, суд не принимает во внимание. Земельный участок, являясь единым объектом, составляет общее имущество многоквартирного дома в силу ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, который следует судьбе многоквартирного дома и не представляет самостоятельный объект гражданских прав. Стоимость земельного участка при определении рыночной стоимости квартиры рассчитана экспертом исходя из площади участка и доли в праве собственности истца в общем имуществе многоквартирного дома.

В части замены оконных блоков экспертами в заключении также указано на то, что установка оконных заполнений из ПВХ-профилей не оказывает значительного влияния на увеличение рыночной стоимости квартиры. Суд также учитывает бремя содержания собственником принадлежащего ему имущества и отсутствие доказательств необходимости замены оконных заполнений.

Не находит суд оснований и для суммирования с указанным размером возмещения расходов на капитальный ремонт, указанный в представленном стороной истца техническом заключении.

При назначении экспертизы судом предлагалось рассчитать стоимость помещения с учетом расположения его в аварийном многоквартирном доме и без учета такого расположения, в случае снижения стоимости жилья с учетом аварийности многоквартирного дома – определить стоимость затрат по непроведенному капитальному ремонту дома.

Согласно исследовательской части заключения изымаемое жилое помещение должно оцениваться в целом не ниже стоимости жилого помещения, приобретаемого собственником, в целях равноценности компенсации, а также с учетом цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения. В связи с этим рыночная стоимость оцениваемой квартиры рассчитана с учетом 1 кв.м аналогичного жилья без учета признака аварийности дома; корректировка на техническое состояние помещения не производилась.

Допустимые доказательства того, что принятие мер по капитальному ремонту дома привело к тому, что дом был признан аварийным, в материалах дела отсутствуют.

Само по себе признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в силу раздела 3 "Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47, не свидетельствует о том, что именно отсутствие капитального ремонта дома привело к признанию его аварийным и данное обстоятельство не связано с иными причинами, в том числе с предельным сроком эксплуатации дома.

Более того, экспертами в исследовательской части заключения указано на недостоверность содержащихся в представленном истцом заключении специалиста данных о стоимости «непроизведенного капитального ремонта» в связи с включением излишних работ (например, работы по кладке дымовых труб при центральном отоплении), неучета всех необходимых работ, а также составлении отчета без учета технического состояния жилого дома на момент приобретения (приватизации) квартир конкретными собственниками. Таким образом, представленное истцом доказательство не является достоверным, а расчет стоимости ремонта экспертами не мог быть произведен в связи с отсутствием данных о техническом состоянии дома на момент приватизации.

При таких обстоятельствах не имеется оснований для включения в размер возмещения стоимости «непроизведенного капитального ремонта».

Вместе с тем, суд находит обоснованными доводы истца о включении в размер возмещения расходов на подбор жилого помещения (50 000 руб.) и переезд (20 000 руб.) как согласующихся с разъяснениями, содержащими в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года, и являющихся необходимыми для истца.

Возражая против включения данных расходов, ответчик указывал лишь на неподтверждение несения данных расходов, не представляя опровергающие доказательства истца сведений о стоимости соответствующих услуг, не предлагая соответствующие вопросы на разрешение экспертами.

С учетом ст.56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд находит доказательства истца в данной части достоверными и не опровергнутыми доказательствами ответчика.

Таким образом, общий размер возмещения за жилое помещение Л.А. составляет 2 459 000 руб.

Возникший между сторонами спор является спором об условиях соглашения об изъятии, в связи с чем суд, удовлетворяя иски требования в части, определяет размер возмещения за принадлежащее истцу жилое помещение

по адресу г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, 31-№, подлежащего указанию в соглашении об изъятии жилого помещения между сторонами.

Что касается требования о возложении обязанности на ответчика выплатить сумму возмещения, то в данной части требования истца преждевременны. После подписания соглашения соответствующая обязанность КЖКХ г. Барнаула, срок исполнения которой установлен в пункте 2 соглашения (14 рабочих дней) будет считаться возникшей.

В соответствии со ст.98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны возместить понесенные по делу судебные расходы.

Требование об определении размера возмещения является имущественным, не подлежащим оценке, при предъявлении которого подлежит оплате государственная пошлина в сумме 300 руб. Излишне оплаченная истцей государственная пошлина 26 036 руб. подлежит возврату на основании ст.333.490 Налогового кодекса Российской Федерации.

Также в пользу истца подлежат взысканию расходы на составление заключения специалиста (4 000 руб., которые были необходимы для обращения в суд и подтверждения размера заявленных требований), проведение судебной экспертизы (7 800 руб.), на полное возмещение которых не влияет частичное удовлетворение не подлежащих оценке требований. Для пункта 2 уточненного искового заявления данные расходы не требовались, в связи с чем отказ в удовлетворении данного требования также не влияет на распределение судебных расходов.

На основании ст.100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснений пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя, размер которых исходя из объема проделанной работы (участие представителя в каждом судебном заседании, подготовка искового заявления и уточненного искового заявления), определенной сложности спора, потребовавшего применение специальных познаний, значимости категории дела для истца, требований разумности и справедливости определяется судом в сумме 15 000 руб.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Л.А. удовлетворить частично.

Определить размер возмещения за принадлежащее Л.А. жилое помещение по адресу г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, 31-№ подлежащего указанию в соглашении об изъятии жилого помещения между Л.А. и комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, в размере 2 459 000 руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула в пользу Л.А. судебные расходы в виде государственной пошлины в сумме 300 руб., по оплате отчета об оценке в размере 4 000 руб., по оплате судебной экспертизы в размере 7 800 руб., по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб.

Возвратить Л.А. государственную пошлину в сумме 26 036 руб., излишне уплаченную согласно квитанции от 09 ноября 2015 года.

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд через Центральный районный суд г. Барнаула Алтайского края в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Я.Е. Запарова

<данные изъятия>

<данные изъятия>