



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 69-КГ22-11-К7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску открытого акционерного общества «Российские железные дороги» к Москалюку Анатолию Николаевичу о принудительном изъятии здания кафе «Уралочка» для государственных нужд с предоставлением возмещения за изымаемое нежилое помещение

по кассационной жалобе Москалюка А.Н. на решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 6 августа 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 22 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Москалюка А.Н. – Штолякова Д.О. по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ОАО «РЖД» Вятчинова В.В., Грунина И.А. и Садыкова Р.Р. по доверенностям, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (далее – общество) обратилось в суд с иском к Москалюку А.Н. об изъятии здания кафе «Уралочка» площадью 94,5 кв.м путём выкупа для государственных нужд.

Решением Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 6 августа 2021 г. исковые требования удовлетворены частично.

Суд постановил изъять для государственных нужд Российской Федерации здание кафе «Уралочка» с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, перрон железнодорожного вокзала, площадью 94,5 кв.м, принадлежащее на праве собственности Москалюку А.Н.

Суд прекратил право собственности Москалюка А.Н. на указанное нежилое здание с предоставлением обществом возмещения за изымаемый объект в размере 12 480 813 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 22 марта 2022 г. решение районного суда изменено в части размера возмещения – 7 062 000 руб. С Москалюка А.Н. в пользу общества взысканы расходы на оплату услуг эксперта в размере 70 000 руб., расходы на уплату государственной госпошлины в размере 9 000 руб., всего – 79 000 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 12 декабря 2022 г. кассационная жалоба Москалюка А.Н. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Москалюк А.Н. является собственником здания кафе «Уралочка» площадью 94,5 кв.м, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, перрон железнодорожного вокзала.

21 мая 2020 г. Федеральным агентством железнодорожного транспорта принято распоряжение № ВЧ-197р об изъятии вышеуказанного объекта недвижимого имущества для нужд Российской Федерации в целях обеспечения реализации инвестиционного проекта «Реконструкция сооружения «Высокая пассажирская платформа вокзала Сургут. Перронная часть».

Согласно отчёту ООО «КСИ Консалтинг» от 10 июля 2020 г., выполненному по заказу общества, размер возмещения в связи с изъятием объекта недвижимости по состоянию на 7 июля 2020 г. составляет 5 279 000 руб.

Согласно заключению (рецензии) ООО «БЛИЦ» от 8 февраля 2021 г., составленному по заказу Москалюка А.Н., отчёт ООО «КСИ Консалтинг» от 10 июля 2020 г. выполнен с нарушениями законодательства об оценочной деятельности, содержит методологические ошибки и неточности, оказавшие влияние на результат оценки.

Судом первой инстанции по ходатайству ответчика назначена судебно-товароведческая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Городская служба оценки и экспертизы».

Согласно заключению ООО «Городская служба оценки и экспертизы» от 20 апреля 2021 г. рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 12 480 813 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции признал обоснованными требования истца об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд и о прекращении права собственности ответчика на изымаемый объект, в связи с

чем удовлетворил заявленные требования, определив размер возмещения затрат за изымаемый объект в сумме 12 480 813 руб.

На основании ходатайства истца судом апелляционной инстанции назначена повторная судебно-товароведческая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Консалтинг Групп».

Согласно заключению ООО «Консалтинг Групп» от 31 января 2022 г. рыночная стоимость кафе «Уралочка» по состоянию на 31 января 2022 г. составляет 7 062 000 руб.

Проверяя законность вынесенного решения, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, изменил решение районного суда с учётом заключения повторной экспертизы, снизив размер возмещения до 7 062 000 руб.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным согласиться с принятыми судебными постановлениями, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 3 статьи 239<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Статья 49 Земельного кодекса Российской Федерации к государственным или муниципальным нуждам относит в том числе строительство, реконструкцию перечисленных в пункте 2 этой статьи объектов государственного или местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов. Иные основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд могут устанавливаться федеральными законами (пункт 3).

В силу пункта 1 статьи 56<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации по общему правилу изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утверждёнными документами территориального планирования и утверждёнными проектами планировки территории.

Согласно пункту 4 статьи 56<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьёй 56<sup>2</sup> данного кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

Перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд в соответствии с пунктом 1 статьи 56<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 2 статьи 56<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 г. № 442 такой перечень утверждён.

В силу пункта 1 названного перечня к организациям, имеющим право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд, отнесены организации, являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения обеспечивающих деятельность этих организаций следующих объектов федерального значения: инфраструктура железнодорожного транспорта общего пользования.

Согласно пункту 2 статьи 56<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 10 статьи 56<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право

обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нём объектов недвижимости.

Согласно пункту 2 статьи 56<sup>11</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нём объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нём объекты недвижимого имущества в денежной форме, предусмотренные пунктом 1 этой статьи последствия (например, переход права собственности) наступают только после предоставления указанного возмещения.

С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нём объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нём объектов недвижимого имущества (пункт 4 статьи 56<sup>11</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, как следует из указанных выше нормативных положений, принятие решения об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд допускается наряду с изъятием земельных участков по ходатайству в том числе организаций – субъектов естественных монополий, которые в случае неполучения от правообладателя изымаемого объекта недвижимого имущества в определённый срок (90 дней) подписанного соглашения вправе обратиться в суд с требованием о принудительном изъятии расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества с выплатой возмещения в денежной форме.

Из материалов дела следует и установлено судами, что общество реализует инвестиционный проект «Реконструкция сооружения «Высокая пассажирская платформа вокзала Сургут. Перронная часть».

Распоряжением Федерального агентства железнодорожного транспорта от 23 марта 2020 г. № ВЧ-122-р в рамках полномочий, предусмотренных пунктом 5.3.17 Положения о Федеральном агентстве железнодорожного транспорта, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 397, утверждена документация по планировке территории для реализации инвестиционного проекта.

Согласно указанной документации в границах реконструкции объекта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования федерального значения расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности третьего лица и подлежащий принудительному отчуждению (изъятию) для государственных нужд.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 23 июля 2020 г. спорный объект принадлежит на праве собственности Москалюку А.Н., о чём в ЕГРН 9 июня 2015 г. сделана регистрационная запись.

Спорный объект – нежилое здание кафе «Уралочка» – расположен на земельном участке с КН [REDACTED] в г. [REDACTED], перрон железнодорожного вокзала.

Собственником земельного участка с КН [REDACTED] является Российская Федерация (запись о регистрации права собственности от 2 октября 2003 г.), арендатором земельного участка является общество, участок предоставлен под железную дорогу и объекты железнодорожного транспорта.

30 марта 2020 г. общество обратилось в Федеральное агентство железнодорожного транспорта с ходатайством об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд по титулу «Реконструкция сооружения «Высокая пассажирская платформа вокзала Сургут. Перронная часть».

21 мая 2020 г. Федеральным агентством железнодорожного транспорта принято распоряжение об изъятии вышеуказанного объекта недвижимого имущества для нужд Российской Федерации в целях обеспечения реализации инвестиционного проекта «Реконструкция сооружения «Высокая пассажирская платформа вокзала Сургут. Перронная часть».

04 сентября 2020 г. общество уведомило ответчика о решении об изъятии спорного объекта во исполнение требований пункта 2 статьи 56<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, а также направило проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных нужд и отчёт по определению размера возмещения в связи с изъятием объекта недвижимости, которые получены Москалюком А.Н. 18 сентября 2020 г.

Размер возмещения за изымаемый объект определён по состоянию на 7 июля 2020 г. на основании отчёта ООО «КСИ Консалтинг» от 10 июля 2020 г. и составил 5 279 000 руб.

Москалюк А.Н. соглашение об изъятии недвижимости не подписал и не направил его в организацию, подавшую ходатайство об изъятии.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции по ходатайству ответчика назначена судебно-товароведческая экспертиза ввиду того, что ответчик не согласился с выкупной ценой объекта недвижимости, определённой обществом.

Согласно заключению ООО «Городская служба оценки и экспертизы» от 20 апреля 2021 г. рыночная стоимость объекта недвижимости – кафе «Уралочка» – составляет 12 480 813 руб.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции изъясил у ответчика для нужд Российской Федерации спорный объект недвижимости.

Поскольку решение суда первой инстанции в части правомерности и обоснованности такого изъятия не обжаловалось, апелляционный суд проверял решение суда первой инстанции в части определения суммы возмещения за изымаемый объект.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьёй 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и установив, что при определении рыночной стоимости объекта оценки ООО «Городская служба оценки и экспертизы» был применён только доходный подход, пришёл к выводу о необходимости назначения повторной судебно-товароведческой экспертизы.

При этом Москалюк А.Н. не воспользовался правом представить свою кандидатуру экспертного учреждения, не заявлял отвод ни экспертному учреждению, ни эксперту, с ходатайством о назначении повторной экспертизы не обращался.

По результатам проведения повторной судебной экспертизы, изложенным в заключении ООО «Консалтинг Групп» от 31 января 2022 г., рыночная стоимость кафе «Уралочка» по состоянию на 31 января 2022 г. составила 7 062 000 руб.

С учётом того, что каждой из сторон представлены отчёты (рецензии), при рассмотрении настоящего дела судом проведены и оценены две судебные экспертизы, а также допрошен эксперт ООО «Консалтинг Групп» Радько С.Г., условия для всестороннего и полного исследования доказательств и установления фактических обстоятельств судами были созданы.

Доводы кассационной жалобы о несогласии с заключением повторной судебной экспертизы ввиду того, что оно не отвечает принципу допустимости

доказательств и имеет арифметические ошибки, получили оценку кассационного суда общей юрисдикции; несогласие заявителя с данной оценкой не свидетельствует о нарушении судом норм процессуального права.

Закреплённое частью 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правомочие суда назначить повторную экспертизу в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного экспертного заключения как особый способ его проверки вытекает из принципа самостоятельности суда, который при рассмотрении конкретного дела устанавливает доказательства, оценивает их по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, и на основании этих доказательств принимает решение.

Нарушений процедуры назначения и проведения экспертизы при рассмотрении дела судами не установлено: эксперты признаны компетентными в решении поставленных перед ними вопросов, имеющими соответствующий опыт и квалификацию, предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Доводы кассационной жалобы об отсутствии у общества права на предъявление иска не могут быть приняты во внимание, как основанные на неверном толковании норм материального права, в том числе статьи 286 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая к возникшим правоотношениям применению не подлежит.

Учитывая, что при рассмотрении дела суды правильно определили обстоятельства, имеющие значение для дела, и надлежащим образом применили нормы материального права, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, которые привели бы к неправильному разрешению спора, не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 6 августа 2021 г. с учётом изменений, внесённых апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 22 марта 2022 г.,

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 22 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Москалюка А.Н. — без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи