

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС25-858

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 апреля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г. по делу № А27-6217/2023,

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к индивидуальному предпринимателю Карпенко Ирине Вячеславовне об изъятии нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Пушкина, д. 17, путем выкупа с прекращением права собственности ответчика на данные объекты на следующих условиях: предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 3 775 000 руб. в срок до 30.11.2023; предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 1 913 000 руб. в срок до 30.11.2023.

Предприниматель предъявил встречный иск, уточненный в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) на основании заключения судебной экспертизы, об установлении размера возмещения (выкупной цены) за объекты недвижимого имущества, изымаемые в связи с изъятием земельного участка под жилым

домом по указанному адресу на основании распоряжения Администрации города Новокузнецка (далее – Администрация) от 13 мая 2022 г. № 664 «Об изъятии земельных участков и помещений в аварийных многоквартирных домах для муниципальных нужд Новокузнецкого городского округа в 2022-2023 годах» (далее – Распоряжение № 664) в следующем размере: за встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 – 10 193 736 руб.; за встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 – 4 563 031 руб.; об обязанности Комитета обеспечить выплату за счет бюджета муниципального образования «Новокузнецкий городской округ» в течение двух месяцев после вступления решения в законную силу; прекратить право собственности предпринимателя на изымаемые нежилые помещения с переходом права собственности к муниципальному образованию «Новокузнецкий городской округ» после предоставления установленного возмещения за изымаемые нежилые помещения.

Арбитражный суд Кемеровской области решением от 29 мая 2024 г. изъяс спорные нежилые помещения путем выкупа с прекращением на них права собственности предпринимателя на следующих условиях: предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 10 193 736 руб. в течение 2 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу; предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 4 563 031 руб. в течение 2 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу; во встречном иске отказал.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 22 августа 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г., сделав вывод о том, что решение суда первой инстанции от 29 мая 2024 г. вынесено с нарушением требований статьи 170 АПК РФ, отменил данное решение, принял новый судебный акт, которым изъяс указанные нежилые помещения путем выкупа с прекращением права собственности предпринимателя на данные объекты и предоставлением компенсации (выкупной цены) в размере 10 193 736 руб. за помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 и 4 563 031 руб. за нежилое помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:11489, в удовлетворении первоначального иска Комитете в части установления денежной компенсации за спорные помещения в размере 3 775 000 руб. и 1 913 000 руб., а также в удовлетворении встречного иска предпринимателя отказал; взыскал с Комитета в пользу предпринимателя судебные расходы, понесенные на проведение экспертизы и уплату государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и

кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Дело 24 марта 2025 г. истребовано из Арбитражного суда Кемеровской области.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы истребованного дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Комитета вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, Карпенко И.В. является собственником нежилых помещений площадью 160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 и площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Пушкина, д. 17, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу в период с 2019 по 2024 годы (согласно адресной программе переселения граждан в Кемеровской области).

Администрация 13 мая 2022 г. издала Распоряжение № 664 об изъятии для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и земельного участка под домом, в том числе помещений, принадлежащих предпринимателю, поручила уполномоченному органу обеспечить передачу информации об изъятии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу с целью внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, опубликовать информацию на официальном сайте Администрации, провести рыночную оценку изымаемых помещений и земельного участка, обеспечить подготовку и заключение с собственниками изымаемых помещений договоров об изъятии имущества.

Комитет уведомлением от 14 мая 2022 г. сообщил Карпенко И.В. следующее: расселение планируется осуществить до 30 декабря 2023 г.; как собственник нежилых помещений предприниматель вправе выбрать один из способов обеспечения имущественных прав (получить денежную компенсацию в размере рыночной стоимости, определенной оценщиком, либо получить по договору мены иные помещения в соответствии со списком свободных помещений, опубликованных на сайте Администрации). Комитет также направил для согласования проект соглашения об изъятии помещений.

Поскольку предприниматель не согласился с предложенной Комитетом ценой возмещения за изымаемое имущество, определенной оценщиком в размере рыночной стоимости, Комитет обратился в арбитражный суд с иском об изъятии помещений предпринимателя на условиях предоставления компенсации в размере рыночной стоимости (3 775 000 руб. за помещение площадью 160 кв.м, 1 913 0000 руб. за помещение площадью 71,8 кв.м).

Карпенко И.В., считая, что предлагаемая Комитетом компенсация за изымаемые помещения занижена и не включает в себя стоимость неполученного дохода от использования помещений в предпринимательской деятельности (в размере арендной платы, которую предприниматель мог бы получать, если бы сдавал помещения в аренду), обратилась со встречным иском об установлении рыночной стоимости с учетом неполученного дохода в соответствии с представленным ею отчетом специалиста: 9 170 936 руб. за помещение площадью 160 кв.м и 3 285 420 руб. за помещение площадью 71,8 кв.м.

Предприниматель также представила в материалы дела договор от 1 апреля 2019 г. о передаче помещения площадью 78, 1 кв.м в аренду на неопределенный срок для реализации разливных напитков.

Суд по ходатайству предпринимателя назначил судебную экспертизу и поручил эксперту определить рыночную стоимость спорных помещений и размер упущенной выгоды предпринимателя Карпенко И.В. в связи с изъятием земельного участка под многоквартирным домом по указанному адресу.

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость двух помещений составляет 13 480 000 руб.; размер упущенной выгоды от сдачи двух помещений в аренду за период с 31 декабря 2022 г. по 31 декабря 2023 г. составляет 1 276 767 руб.

Суд апелляционной инстанции, сославшись на статьи 15, 239.2, 279, 281, 282, 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 56.8, 57 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), изъясил нежилые помещения предпринимателя и установил стоимость возмещения в размере, определенном в заключении судебной экспертизы, в том числе с учетом упущенной выгоды в виде рыночной стоимости арендной платы, которую предприниматель мог бы получить в течение года после изъятия.

Устанавливая размер компенсации, суд исходил из следующего.

В связи с признанием многоквартирного дома, в котором расположены помещения предпринимателя, аварийным муниципальным органом принято решение об изъятии земельного участка под домом для муниципальных нужд.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством (статья 279 Гражданского кодекса).

Согласно статье 281 Гражданского кодекса и статье 56.8 Земельного кодекса при изъятии для государственных и муниципальных нужд земельного участка и расположенных на участке объектов недвижимости их правообладателю возмещается компенсация в размере рыночной стоимости

объектов и убытки, причиненные изъятием, в том числе убытки, вызванные досрочным прекращением его обязательств перед третьими лицами, и упущенная выгода.

Суд округа согласился с выводами апелляционного суда.

В кассационной жалобе, подданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет просит отменить постановления апелляционного суда и окружного судов и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд.

В числе прочих доводов заявитель указывает на следующее.

Комитет считает необоснованным, не соответствующим нормам материального права и фактическим обстоятельствам вывод судов о необходимости включения упущенной выгоды в размер компенсации за изымаемые у предпринимателя в связи с расселением аварийного дома нежилые помещения.

Как полагает Комитет, предприниматель не доказал наличие возможности получить выгоду в размере неполученного дохода, вины муниципального образования в возникновении у предпринимателя в виде каких-либо убытков, противоправности действий, причинно-следственной связи между действиями муниципального образования и возникновением упущенной выгоды. Муниципальное образование не нарушало прав и законных интересов предпринимателя. Решение об изъятии помещений и земельного участка под многоквартирным домом принято в связи с признанием дома аварийным, поэтому включение в размер компенсации упущенной выгоды не согласуется с положениями статьи 15 Гражданского кодекса.

Напротив, муниципальное образование выполнило все предусмотренные законодательством действия, чтобы обеспечить имущественные права предпринимателя.

Податель жалобы обращает внимание на то, что эксперт не обосновал, почему размер упущенной выгоды определен за период с 31 декабря 2022 г. по 31 декабря 2023 г. Суды не учли, что принятие муниципальным образованием решения об изъятии не свидетельствует об отсутствии у предпринимателя с момента принятия такого решения до момента фактического изъятия, которое произошло только 4 декабря 2024 г. (сторонами подписано соответствующее соглашение), возможности сдавать помещения в аренду. Предприниматель представил в материалы дела только договор от 1 апреля 2019 г. аренды одного нежилого помещения площадью 71,8 кв.м, в отношении второго помещения площадью 160,4 кв.м договоры не заключались. Судами не установлено, когда прекратил действие договор аренды от 1 апреля 2019 г.

Приведенные в жалобе Комитета доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций, норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход рассмотрения дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г. по делу № А27-6217/2023 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 5 июня 2025 г. на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева