

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-3457

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 мая 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ширван» на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 27 июня 2024 г., постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 31 января 2025 г. по делу № А12-24029/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Ширван" (далее - ООО "Ширван", истец) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области к муниципальному образованию город-герой Волгоград в лице администрации Волгограда (далее - Администрация, ответчик) с иском о взыскании за счет средств казны 6 925 000 руб. в счет выкупной цены нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, 3, площадь 86,1 кв.м, 1-й этаж, инвентарный номер 18:401:002:000407380:0001:20001, кадастровый номер 34:34:020049:2904, условный номер 34-34-01/0502009-101; о прекращении права собственности на встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, площадью 86,1 кв. м, 1-й этаж, с инвентарным номером 18:401:002:000407380:0001:20001, с кадастровым номером 34:34:020049:2904, условным номером 34-34-01/0502009-101.

Определением от 4 декабря 2023 г. судом принят отказ от исковых требований о прекращении права собственности ООО "Ширван" на нежилое помещение, расположенное по адресу г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3,

площадью 86,1 кв. м, 1-й этаж, инвентарный номер 18:401:002:000407380:0001:20001, кадастровый номер 34:34:020049:2904, условный номер 34-34-01/0502009-101; производство по делу в указанной части прекращено.

В дальнейшем, на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) истец уточнил требования и просил о взыскании за счет средств казны денежных средств в размере 7 381 267 руб. в счет выкупной цены нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, площадью 86,1 кв. м, 1-й этаж, инвентарный номер 18:401:002:000407380:0001:20001, кадастровый номер 34:34:020049:2904, условный номер 34-34-01/0502009-101.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 27 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 31 января 2025 г., требования удовлетворены частично: с муниципального образования городской округ город - герой Волгоград за счет средств казны муниципального образования городской округ город-герой Волгоград в пользу ООО "Ширван" взысканы денежные средства в размере 3 912 000 руб., судебные расходы по судебной экспертизе в размере 23 850 руб. В удовлетворении остальной части иска было отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не согласен с заключением эксперта, которым определен размер возмещения в размере 3 921 000 руб. Эксперт необоснованно применил коэффициент аварийности здания, что существенно снизило стоимость возмещения. Экспертом не определялся размер компенсации за произведенный капитальный ремонт, а также затраты на переезд, поиск другого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое помещение.

Выкупная цена изымаемого помещения должна определяться по правилам части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой 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, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт, а предоставляемое взамен изымаемого жилого помещения должно быть благоустроенным, равнозначным и равноценным.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, ООО "Ширван" на праве собственности принадлежит встроенное нежилое помещение по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, площадью 86,1 кв. м, 1-й этаж, инвентарный номер 18:401:002:000407380:0001:20001, кадастровый номер 34:34:020049:2904, условный номер 34-34-01/0502009-101. Право собственности зарегистрировано 23 августа 2012 г., запись N 34-34-01/148/2012-435.

Заключением межведомственной комиссии по оценке состояния жилых помещений муниципального жилищного и многоквартирных домов Краснооктябрьского района Волгограда от 24 апреля 2013 г. многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, признан аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с постановлением Администрации от 8 ноября 2013 г. N 1818 определен механизм исполнения заключения межведомственной комиссии по оценке состояния жилых помещений муниципального жилищного и многоквартирных домов Краснооктябрьского района Волгограда от 24 апреля 2013 г. о признании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, аварийным и подлежащим сносу; администрация Краснооктябрьского района Волгограда должна предъявить письменные требования собственникам жилых помещений о сносе многоквартирного жилого дома до 1 декабря 2014 г., провести расселение граждан.

В установленный постановлением N 1818 срок многоквартирный жилой дом не снесен.

В соответствии с постановлением Администрации от 26 мая 2021 г. N 470 "Об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Волгоград, Поселок Сорок домиков, д. 3, и помещений в указанном многоквартирном жилом доме":

- изъят для муниципальных нужд земельный участок (кадастровый N 34:34:020049:60), на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Волгоград, тер. Поселок Сорок домиков, д. 3, признанный аварийным и подлежащим сносу;

- изъяты для муниципальных нужд помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Волгоград, тер. Поселок Сорок домиков, д. 3, признанном аварийным и подлежащим сносу, находящиеся в собственности граждан, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке согласно приложению к настоящему постановлению.

В соответствии с пунктом 7 Приложения к постановлению Администрации от 26 мая 2021 г. N 470, в перечень изымаемых помещений включено и спорное нежилое помещение.

В ЕГРН внесена запись об обременении спорного объекта недвижимости: решение об изъятии земельного участка, жилого помещения для государственных или муниципальных нужд от 10 июня 2021 г., запись N 34:34:020049:2904:-34/2102021-2.

В настоящее время собственники жилых помещений выехали из спорной недвижимости и расселены, т.е. получили возмещение за изъятое имущество.

Истец дважды обращался к Администрации с заявлением о выкупе аварийного помещения 16 декабря 2022 г. (ШПИ 40 008 777 660 661) и 17 февраля 2023 г. (ШПИ 40005072869355).

Согласно отчету от 5 декабря 2022 г. N 228/12-2022 рыночная стоимость спорной недвижимости, с учетом округления составляет 6 925 000 руб.

На основании письма от 1 марта 2023 г. N 01-171/ОПМ4, полученного истцом от ответчика, правовые последствия для собственников нежилых помещений при признании дома аварийным и подлежащим сносу не определены, решение вопроса возможно в судебном порядке.

Уклонение от исполнения ответчиком обязанности по выплате выкупной стоимости спорного помещения послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим исковым заявлением.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, в том числе, заключение судебной экспертизы, суды первой и апелляционной инстанций, с которым согласился суд округа, руководствуясь положениями статей 6, 235, 239.2, 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 15, 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), установив, что многоквартирный дом, в котором расположено принадлежащее истцу нежилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, пришли к выводу о наличии у истца права требования соответствующей компенсации.

При этом судебные инстанции исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В силу пункта 2 статьи 279 Гражданского кодекса решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 56.3 Земельного кодекса принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда (пункт 2 статьи 282 Гражданского кодекса).

В силу частей 1, 2 статьи 32 Жилищного кодекса 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. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно части 4 статьи 32 Жилищного кодекса и части 2 статьи 56.10 Земельного кодекса собственнику изымаемого жилого помещения направляется уведомление о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, а также подписанный уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, установленные законом.

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 статьи 32 Жилищного кодекса.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику

его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный 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.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса).

Когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора (раздел VI Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2014), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 декабря 2014 г).

Судами установлено, что жилой дом признан аварийным, непригодным для проживания и требующим отселения жильцов, в 2013 году; исходя из выписки ЕГРН право собственности истца возникло в 2012 году - до признания названного дома непригодным для проживания и аварийным. Использование истцом спорного помещения по целевому назначению невозможно ввиду аварийного состояния всего дома, однако соглашения между истцом и Администрацией об изъятии принадлежащего истцу имущества не подписано, вариантов заключения такого соглашения представлено не было, следовательно, в соответствии с указанными нормами выкупная цена спорного помещения определяется по результатам судебной экспертизы.

Согласно экспертному заключению N 15-03/24 размер возмещения за нежилое помещение по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, площадью 86,1 кв. м, 1-й этаж, инвентарный номер 18:401:002:000407380:0001:20001, кадастровый номер 34:34:020049:2904, условный номер 34-34-01/0502009-101, с учетом рыночной стоимости нежилого помещения в аварийном доме, стоимости доли земельного участка с кадастровым номером 34:34:020049:60 под аварийным домом пропорционально доле нежилого помещения, а также рыночной стоимости доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном аварийном доме, находящимся по адресу: г. Волгоград, пос. Сорок домиков, д. 3, на дату проведения экспертизы составил 3 912 000 руб.

Отклоняя ссылку ООО "Ширван" на необоснованное применение экспертом коэффициента аварийности жилья, суд округа указал на ошибочное толкование закона, частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом, размер рыночной стоимости в выкупной цене объекта недвижимости не может превышать его реальной стоимости с учетом всех обстоятельств, в том числе физического износа (неэксплуатируемое помещение, существенный износ ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки; конструктивные элементы в целом не пригодны для эксплуатации; жилой дом, в котором располагается помещение, признан аварийным).

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 2 апреля 2025 г. заявителю была предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины до окончания производства по рассмотрению кассационной жалобы.

Поскольку производство по рассмотрению кассационной жалобы завершено, государственная пошлина с учетом положений статей 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации и статей 102, 110 АПК РФ, подлежит взысканию с заявителя.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 102, 110, 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Ширван» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ширван» в доход федерального бюджета 80 000 (восемьдесят тысячи) рублей государственной пошлины за подачу кассационной жалобы.

Арбитражному суду Волгоградской области выдать исполнительный лист.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова