

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 июля 2016 года

город Уфа

Октябрьский районный суд города Уфы Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи : Кадыровой Э.Р.

при секретаре : Байковой Г.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к Администрации

городского округа г. Уфа РБ о взыскании выкупной стоимости за квартиру и земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

обратились в суд с иском к Администрации городского округа г. Уфа РБ о взыскании выкупной стоимости за квартиру и земельный участок

В обосновании иска указано, что согласно акту межведомственной комиссии, утвержденному Постановлением Администрации Советского района г.Уфы РБ №735 от 22.03.1999г, жилой дом, расположенный по адресу г. Уфа ул.Владивостокская 4/2, признан не пригодным для проживания, аварийным.

В соответствии с Постановлением Правительства РБ «Об адресной программе РБ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 года №136 от 28.03.2014 г., указанный выше жилой дом включен в перечень домов, признанных в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу.

В данном доме, истцам на праве совместной собственности принадлежит квартира J общая площадь 42,80 кв.м., что подтверждается договором передачи жилой квартиры в совместную собственность за № т 12.07.1995 года.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года N2 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Квартира, предлагаемая истцам в мкр.Шакша г. Уфы их не устраивает, выкупную цену истцам ответчик не предлагал.

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

Истцами проведена оценка рыночной стоимости квартиры по адресу г. Уфа ул. _____ кв. _____ и рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен данный дом (кадастровый № земельного участка _____).

Согласно отчету №29-15/1 рыночная стоимость квартиры составляет - 3 060 000 руб. Согласно отчету №29-15/2 рыночная стоимость земельного участка составляет - 49600000 руб. (за 1 кв.м. 11 233,52 руб.)

Истцом представлен расчет выкупной цены на долю по земельному участку и стоимость квартиры, что составляет :

Выкупная цена = стоимость квартиры + цена за землю = 3060000 + 2435707,97 = 5495707,97 рублей, т.е. каждому из истцов подлежит взысканию выкупная стоимость в размере $5495707,97/2=2747353,08$ руб.

Истцы просят взыскать с ответчика в их пользу выкупную стоимость за квартиру, расположенную по адресу г. Уфа, ул. Владивостокская кв. _____ в размере 2747353,98 руб. в пользу каждого, взыскать с ответчика услуги представителя в размере 30 000 руб., нотариальные услуги в размере 1100 руб., расходы по госпошлине в размере 35697 руб.

В судебном заседании представитель истцов по доверенности Сергеев А.В. исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации ГО г. Уфа РБ по доверенности Хайрльварина Л.И. иск не признала, просила отказать.

Истцы I _____, представитель третьего лица МБУ «Служба сноса и расселения» ГО г. Уфа РБ в суд не явились, будучи извещенными судом надлежащим образом.

Суд, в силу ст. 167 ГПК РФ полагает возможным с учетом мнения присутствующих в судебном заседании участников процесса, рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения сторон, суд считает иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям:

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 со статьей 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище.

Статьей 8 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, предусматривалось, что периодически, в сроки, устанавливаемые Советом Министров РСФСР, производится обследование состояния жилых домов государственного и общественного жилищного фонда. непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо такие дома сносятся по решению Совета Министров автономной республики, областного Совета народных депутатов, Совета народных депутатов автономной области, автономного округа, исполнительного комитета Московского и Ленинградского городских Советов народных депутатов.

ВЫС
с П
ПОМ

ЭТС
пр
на
де
93

П
О
П
Р

1
1

Согласно положениям статьи 91 Жилищного кодекса РСФСР граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если дом (жилое помещение) грозит обвалом.

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению исполнительного комитета местного Совета народных депутатов за счет жилищного фонда местного Совета народных депутатов либо соответствующего предприятия, учреждения, организации (статья 93 Жилищного кодекса РСФСР).

На момент возникновения спорных правоотношений действовало Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденное приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 05.11.1985 года N 529.

Согласно пункту 3.5 названного Положения решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его ведомственной принадлежности выносилось исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Утвержденные исполкомами акты служили основанием для решения вопросов, связанных, в том числе, со сносом жилых домов, признанных непригодными для проживания, вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, в установленном законодательством порядке.

В силу статьи 5 Федерального закона от 29.12.2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие.

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28.01.2006 года N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее - Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2 Положения).

В соответствии с пунктом 49 названного Положения на основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, предусмотренное абзацем седьмым пункта 7 настоящего Положения, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем возмещения за изымаемое жилое помещение.

Возмещение за жилое помещение определяется по правилам, установленным частью 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 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.

В силу части 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

При определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение должна также учитываться стоимость доли в праве собственности на земельный участок.

В случае возникновения спора о размере возмещения за жилое помещение рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон (подпункт "и").

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения (подпункт "и" пункта 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата N 14).

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в разделе 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2014 года, собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

Судом установлено, что Г. С. и П. С. являются собственниками жилого помещения по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская д. № 1, кв. № 1, что подтверждается регистрационным удостоверением от 12.07.1995г. на основании Постановления администрации Советского района № 1 от 12.07.1995г., записано в реестровую книгу под № 1/000/000 инвентарный номер 338121.

На основании Постановления главы Администрации Советского района г. Уфа РБ №735 от 22.03.1999 г. жилой дом №4/2 по ул. Владивостокская признан непригодным для постоянного проживания и включен в адресную программу Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденную Постановлением Правительства РБ от 28.03.2014 г. №136.

Согласно материалам дела Г. С. и П. С. и члены ее семьи отказываются от предложенного им варианта 2-комнатной квартиры по адресу г. Уфа, ул. Сельская д. № 1 кв. № 1 в связи с со сносом жилого помещения по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. № 1, кв. № 1.

В связи с отказом от предложенного варианта квартиры, истцами произведена оценка рыночной стоимости жилого помещения квартиры № 1 по вышеуказанному адресу, а также земельного участка.

Согласно отчету ООО №29-15/1 от 16.09.2015 г.
рыночная стоимость квартиры составляет 3 060 000 руб.

Согласно отчету ООО №29-15/2 от 16.09.2015 г. рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4416 кв.м. составляет 49 600 000 руб.

Согласно отчету) №25.01-1/13 от 08.04.2016 г., представленного ответчиком, рыночная стоимость квартиры №7 дома №4/2 по ул. Владивостокская составляет 2 308 000 руб.

Определением суда от 15 апреля 2016 года по ходатайству представителя Администрации ГО г. Уфа РБ назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости квартиры, при этом рыночную стоимость земельного участка последние не оспаривали.

Согласно отчету ООО №16-Н-045 от 09.06.2016 г. рыночная стоимость квартиры по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. кв. составляет 2 436 943 руб.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд исходит из того, что собственниками жилого помещения в аварийном многоквартирном доме не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения.

Суд, оценив представленные сторонами доказательства рыночной цены спорного жилого помещения, при расчете выкупной цены исходит из заключения отчета ООО «Уфа-Оценка» №16-Н-045 от 09.06.2016 г., произведенного по инициативе суда и пришел к выводу, что ответчиком должна быть возмещена выкупная стоимость жилого помещения в сумме 2 436 943 руб.

Г.
В
Т
Н
В

В связи с чем, доводы представителя ответчика том, что подлежит выкупу только жилое помещение по рыночной стоимости, без возмещения стоимости земельного участка, являются несостоятельными.

В отношении спорного земельного участка проведен государственный кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер 02:55:010611:101 участниками общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме являются _____ доля которых пропорциональна размеру общей долевой площади квартиры, расположенной по адресу: РБ, г. Уфа, ул. Владивостокская, д. кв.7

Из письма Управления земельных и имущественных отношений от 2016г. следует, что на земельном участке с кадастровым номером _____ расположены жилые дома _____ и _____ по ул. Владивостокская, а также металлические гаражи.

Из технического паспорта по состоянию на 19.06.1998г. жилого дома №4/1 следует, что дом 1960 года постройки, двухэтажный, общая площадь жилого дома составляет 721 кв.м., жилой площади -473,0 кв.м., число квартир 12.

Из технического паспорта по состоянию 07.09.2010г. жилого дома №4/2 следует, что дом 1960 года постройки, двухэтажный, общая площадь жилого дома составляет 678,6 кв.м., жилой площади -629,0 кв.м, число квартир 16.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка №02:55:010611:101 от 07.07.2016 г. следует, что площадь участка составляет 4461 кв.м., кадастровая стоимость 7623782,40 руб.

Согласно отчету № 29-15/2 от 16.09.2015г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:010611:101 по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. составляет 49600000 руб., данный отчет ответчиком не оспаривался.

Суд оценивает в порядке ст. 67 ГПК РФ данный отчет как достоверный, допустимый, относимый и достаточным доказательством рыночной стоимости земельного участка, составленный в соответствии с ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" N 135-ФЗ, методическими рекомендациями Федерального стандарта оценки.

Расчет выкупной цены земельного участка, приходящийся на долю истцов, производится следующим образом:

общая площадь дома 4/1 и 4/2 составляет 1399,6 кв.м. (676,6+721,0);
 общая площадь квартир по дому 4/1 и 4/2 составляет 1102 кв.м. (629+473);
 4 416 кв.м. - площадь земельного участка, на котором стоит многоэтажный дом;

49600000 руб. стоимость земельного участка согласно отчету №
 42,80 кв.м. - общая площадь квартиры истцов.
 $42,80/1102=3,88\%$ - доля истцов в общей площади квартир дома 4/1 и 4/2
 $4416*8/163$ (или 3,88%) = 171,3 кв.м. - доля земельного участка, принадлежащих истцам

$49600000/4416*171,3$ кв.м. = 1924022,0 руб. - размер выкупной стоимости земельного участка, принадлежащего истцам.

Таким образом, выкупная стоимость сносимого жилого помещения и земельного участка, принадлежащего истцам составляет 4360965 руб. (стоимость квартиры + цена за землю = $1924022,0 + 2\ 436\ 943,0$), т.е. каждому из истцов подлежит взысканию выкупная стоимость в размере 2180482,5 руб. ($4360965/2$)

В силу ст. 98,100 ГПК РФ, истец также просит взыскать расходы на услуги представителя в размере 30000 руб. и услуги нотариуса в размере 1100 руб. и расходы по госпошлине 35697 руб., уплаченные при подаче иска.

Согласно договору №ВВМ-2015 об оказании юридических услуг от 11 августа 2015 года, заключенного между Сергеевым А.В. и I, стоимость оказанных услуг составляет 30 000 руб.

С учетом разумности и сложности дела суд считает возможным взыскать услуги представителя в размере 15000 руб. в пользу

В требованиях истца о взыскании расходов на услуги нотариуса в размере 1100 руб., суд полагает необходимым отказать исходя из следующего.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 1 от 21.01.2016 года "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Поскольку доверенности от имени _____ выданная на имя Сергеева А.В. не содержит указания на представление интересов в данном гражданском деле, а предоставляет неограниченный объем полномочий доверителю, оснований для взыскания понесенных истцом расходов на ее оформление в размере 1100 рублей, не имеется.

Истцом _____ при подаче иска уплачена госпошлина в размере 35697 руб., что подтверждается квитанцией от 18.09.2015г., которая также подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь ст.ст. 56, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования _____ к Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан о взыскании выкупной стоимости за квартиру и земельный участок —удовлетворить частично.

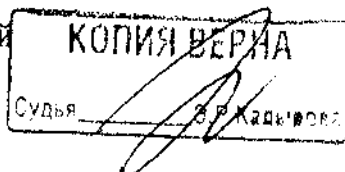
Взыскать с Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу В _____ Анатолевича выкупную стоимость жилого помещения в сумме 4360965 руб., по 2180482,5 руб. каждому истцу.

Взыскать с Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу _____ расходы на услуги представителя 15000 руб. и расходы по госпошлине 35697 руб..

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан течение месяца со дня принятия его в окончательной форме через Октябрьский районный суд города Уфы Республики Башкортостан.

Председательствующий



Э.Р.Кадырова