



14020011244998

6_29942172



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

28 сентября 2021 г.

Дело № А40-300437/2019-6-749

Резолютивная часть решения объявлена 20 сентября 2021 г.

Решение в полном объеме изготовлено 28 сентября 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Коршиковой Е.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Корецкой Я.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании

дело по иску ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, , ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

к ответчику: АО АГРОФИРМА "КОСИНО" (111621, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА КОСИНСКАЯ Б., ДОМ 5, ПОМЕЩЕНИЕ 8, ОГРН: 1027739263562, Дата присвоения ОГРН: 26.09.2002, ИНН: 7720029599)

третьи лица: Правительство Москвы (125032, г. Москва, ул. Тверская, 13), Департамент строительства города Москвы (107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 16, стр. 2), ГУП «Московский Метрополитен» (129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 41, стр. 2), АО «Мосинжпроект» (101990, г. Москва, Сверчков пер., д. 4/1)

об установлении суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке от 18.03.2019г. № 313-0718-ЗП-1-7 в размере 386 411 000 руб.

при участии:

от истца – Апрелов С.А. дов. от 23.12.2020г. (дип. от 13.04.2001г.)

от ответчиков – 1. Круглова И.В. дов. от 10.09.2021г. (дип. от 24.06.1996г.), 2. Суходольский А.В. дов. от 05.04.2021г. (дип. от 04.07.2009г.)

от третьих лиц – 1. Апрелов С.А. дов. от 11.08.2021г. (дип. от 13.04.2001г.), 2. Шепель Н.В. дов. от 23.09.2020г. (дип. от 19.03.2004г.), 3. Фахрутдинов Э.Р. дов. от 15.03.2021г. (дип. от 27.06.2020г.), 4. Шматов В.А. дов. от 26.03.2021г. (дип. от 29.04.2000г.)

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - истец) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к АО АГРОФИРМА "КОСИНО" об изъятии для государственных нужд города Москвы:

- нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м,

расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30;
- нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 3;
- нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 4;
- нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57736.8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен 1 с установлением суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке 18.03.2019 № 313-0718-ЗП-1-7, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Компания «Аудитор столицы» (ООО «КОМПАС»), в размере - 386 411 000 (триста восемьдесят шесть миллионов четыреста одиннадцать тысяч) руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, Департамент строительства города Москвы, ГУП «Московский Метрополитен», АО «Мосинжпроект».

Определением от 12.11.2019 выделено в отдельное производство требование Департамента городского имущества города Москвы к АО АГРОФИРМА "КОСИНО" об установлении суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке от 18.03.2019г. № 313-0718-ЗП-1-7 в размере 386 411 000 руб. с присвоением номера дела №А40-300437/2019-6-749.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Представители третьих лиц поддержали позицию истца с учетом представленных письменных пояснений.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, АО АГРОФИРМА "КОСИНО" является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 3, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 4, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57736.8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен 1, что подтверждается выписками из ЕГРН от 29.01.2019, копии которых имеются в материалах дела.

Департаментом городского имущества города Москвы 26.02.2019 издано распоряжение № 7262 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества для целей строительства технологической части транспортно-пересадочного узла на станции метро «Улица Дмитриевского» («Салтыковская улица»).

Приложением к распоряжению от 26.02.2019 № 7262 определен перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию для государственных нужд.

Согласно указанному приложению к распоряжению изъятию подлежат, в том числе, нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30; нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 3; нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенное по адресу: г.

Москва, ул. Оренбургская, д 32, строен. 4; нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57736.8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д 32, строен 1.

Общий порядок изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд регламентирован Гражданским (ст. ст. 279 - 282), Земельным (ст. ст. 49,56) кодексами РФ и Федеральным законом от 05.04.2013 № 43-ФЗ.

Согласно п.3 ст. 239.2 ГК РФ 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.

Согласно п. 3 ст. 279 ГК РФ, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

В соответствии с п. 4 ст. 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ в случае, если в течение трех месяцев со дня направления проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества указанное соглашение не заключено, орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном изъятии такого имущества.

В соответствии со ст.ст. 281, 282 ГК РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом его правообладателю предоставляется возмещение.

Согласно п. 2 ст. 282 ГК РФ, принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2019 по делу № А40-262269/19-6-552 изъяты для государственных нужд города Москвы: нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30; - нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 3; - нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, 6 расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д 32, строен. 4; - нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57736.8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д 32, строен 1 с установлением суммы возмещения в соответствии с отчетом об оценке 18.03.2019 № 313-0718-ЗП-1-7, выполненным независимой оценочной организацией ООО «Компания «Аудитор столицы» (ООО «КОМПАС»), в размере - 386 411 000 (триста восемьдесят шесть миллионов четыреста одиннадцать тысяч) руб.

В соответствии с п. 12 ст. 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ, наличие судебного спора о размере подлежащих возмещению стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества, не является препятствием для принятия судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества, а также для осуществления на основании вступившего в законную силу указанного судебного акта соответствующих выплат или иного возмещения и государственной регистрации перехода, прекращения прав и обременений на изымаемое недвижимое имущество.

Как следует из указанного судебного акта, размер возмещения не определен окончательно в связи с наличием спора о размере возмещения, который подлежит рассмотрению в рамках данного дела.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Возражая против стоимости изымаемых объектов недвижимости, ответчиком представлен отчет ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» № МСК1264 от 13.09.2019, согласно которому рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 3, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен. 4, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57 736,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, строен 1 по состоянию на 28.12.2018 составляет 1 650 275 211 руб.

В соответствии с п. 2 ст. 281 ГК РФ, при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Аналогичные положения содержатся и в ст. 56.8 ЗК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 281 ГК РФ, принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии равноценного возмещения.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015, выкупная цена изымаемого для государственных или муниципальных нужд земельного участка определяется по правилам, установленным пунктом 2 статьи 281 ГК РФ, и включает в себя рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Так, например, в состав выкупной цены земельного участка может быть включена рыночная стоимость земельного участка и расположенного на нем дома, сараев, гаража, погреба, скважины, забора, плодово-ягодных насаждений, а также убытки, связанные с переездом и сменой места жительства (реальный ущерб).

В п. 7 указанного Обзора изложена правовая позиция, согласно которой, при рассмотрении судом дела о выкупе земельного участка выкупная цена определяется исходя из рыночной стоимости земельного участка на момент рассмотрения спора.

В связи с наличием разногласий в части размера возмещения в рамках рассмотрения настоящего дела проведена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Оценочная компания Вета» Жарскому Дмитрию Павловичу, перед экспертом поставлены следующие вопросы:

Определить размер денежной компенсации за изымаемое недвижимое имущество, включая рыночную стоимость, а также размер убытков, включая упущенную выгоду, причиненных изъятием недвижимого имущества:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30;
- нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр. 3;
- нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр. 4;
- нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57736.8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр. 1 по состоянию на 28.12.2018г.

Согласно заключению ООО «Оценочная компания Вета» от 23.04.2020г. размер денежной компенсации за изымаемое недвижимое имущество, включая рыночную стоимость, а также размер убытков, включая упущенную выгоду, причиненных изъятием недвижимого имущества составляет 474 937 271 руб. без учета НДС.

Экспертом в судебном заседании от 19.05.2021г. даны пояснения по выполненному заключению.

С учетом данных пояснений, оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона, судом при рассмотрении дела не установлено.

В ходе судебного разбирательства от истца поступило ходатайство о проведении по делу повторной экспертизы.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Согласно статье 16 указанного Закона эксперт обязан провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам.

Исходя из буквального толкования приведенных норм права, в совокупности с рекомендациями, изложенными в Постановлении Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", следует, что проверка достоверности заключения эксперта состоит из нескольких аспектов: компетентен ли эксперт в решении вопросов, поставленных перед экспертным исследованием, не подлежит ли эксперт отводу по основаниям, указанным в Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации, соблюдена ли процедура назначения и проведения экспертизы, соответствует ли заключение эксперта требованиям, предъявляемым законом.

Исходя из абзаца 1 статьи 7 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", статьи 14 Закона об оценочной деятельности, выбор способов и методов исследования входит в компетенцию эксперта.

Судом установлено, что заключение экспертизы по форме и содержанию соответствует требованиям действующего законодательства, эксперт в полном объеме

ответил на поставленные арбитражным судом вопросы, в выводах эксперта отсутствуют противоречия, сомнений в обоснованности выводов эксперта также не имеется. Экспертом описана методика проведенного исследования, указаны используемые справочно-нормативные и научно-технические документы, обоснованно их применение.

В силу части 2 статьи 87 АПК РФ повторная экспертиза по тем же вопросам может быть назначена в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов, при этом ее проведение поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Вместе с тем, каких-либо доказательств того, что имеющееся в материалах дела заключение эксперта необоснованно и не соответствует требованиям действующего законодательства, в деле не имеется.

При таких обстоятельствах сумма возмещения подлежит установлению по результатам проведенной в рамках рассмотрения данного дела экспертизы в размере 474 937 271 руб., и за вычетом ранее установленной при рассмотрении дела № А40-262269/19-6-552 суммы возмещения 386 411 000 руб. составляет: $474\,937\,271 - 386\,411\,000 = 88\,526\,271$ руб.

В соответствии со ст. 106 АПК РФ, к судебным издержкам относятся и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде. Перечень судебных издержек не является исчерпывающим.

Ответчиком понесены расходы на проведение экспертизы в размере 150 000 руб.

В пункте 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком, административным ответчиком.

Истец, действуя в рамках предоставленных полномочий, определил размер возмещения на основании отчета об оценке, который выполнен не истцом, при этом размер возмещения определен судом при рассмотрении дела по результатам проведения экспертизы с учетом всех обстоятельств, установленных при рассмотрении дела.

В данном деле рассмотрены требования об установлении суммы возмещения в рамках изъятия недвижимого имущества, являющейся одним из условий соглашения об изъятии.

По схожим правоотношениям, когда по заказу органа государственной власти производится оценка объекта недвижимости в Определении Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П указано, что возложение полностью судебных расходов на собственника объекта недвижимости при существенном различии определенной по результатам рассмотрения дела рыночной стоимости и стоимости, определенной по заказу органа государственной власти, недопустимо.

Поскольку в данном случае по результатам рассмотрения дела размер возмещения определен значительно превышающим, определенного истцом, и также не соответствует тому размеру, который указывался ответчиком до рассмотрения дела, суд приходит к выводу о возможности отнесения судебных издержек на проведение экспертизы на истца и ответчика, в равном размере.

Таким образом, судебные расходы на проведение экспертизы, понесенные ответчиком при рассмотрении данного дела относятся на истца в размере 75 000 руб., в остальной части относятся на ответчика.

На основании изложенного, ст.ст. 239.2, 279, 281, 282, ГК РФ, ст.ст. 49, 56.2, 56.6, 56.9 ЗК РФ, ст. 1, 7, 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ,

руководствуясь ст.ст. 64, 65, 69, 71, 75, 106, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Установить, с учетом ранее выплаченной, сумму возмещения в связи с изъятием для государственных нужд объектов недвижимости с кадастровым номером 77:03:0010005:1048 площадью 352,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 30, с кадастровым номером 77:03:0010005:1049 площадью 688,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр. 3, с кадастровым номером 77:03:0010005:1050 площадью 605,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр. 4, с кадастровым номером 77:03:0010005:1054 площадью 57 736,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Оренбургская, д. 32, стр.1 в размере 88 526 271 руб. 00 коп.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1) в пользу АО АГРОФИРМА "КОСИНО" (111621, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА КОСИНСКАЯ Б., ДОМ 5, ПОМЕЩЕНИЕ 8, ОГРН: 1027739263562, Дата присвоения ОГРН: 26.09.2002, ИНН: 7720029599) расходы на проведение экспертизы в сумме 75 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.В. Коршикова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 16.12.2020 8:41:58
Кому выдана Коршикова Елена Викторовна