

Петропавловск-Камчатский городской округ в лице Управления экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю об изъятии путем выкупа нежилых помещений, прекращении права собственности, признании утратившим право пользования, признании права собственности на нежилые помещения.

Из материалов дела следует, что предпринимателю на праве собственности принадлежат нежилые помещения цокольного этажа многоквартирного жилого дома площадью 179,3 кв.м, а также площадью 91,9 кв.м, расположенные в жилом доме № 4 на ул. Дзержинского в г. Петропавловске-Камчатском.

По результатам обследования межведомственной жилищной технической комиссии ПКГО от 28.02.2019 распоряжением Администрации ПКГО указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

31.05.2019 предприниматель обратился к главе ПКГО с требованием произвести изъятие нежилых помещений и земельного участка путем выкупа.

27.06.2019 администрацией подготовлен ответ на претензию, в котором со ссылками на ч. 1 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 6 Гражданского кодекса Российской Федерации указано на то, что Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа подготавливается к принятию решение об изъятии земельного участка под многоквартирным домом № 4 на ул. Дзержинского.

Администрация направила предпринимателю письмо с требованием о принятии мер к сносу аварийного дома. В требовании указано, что в соответствии с законодательством РФ собственникам необходимо принять меры к сносу аварийного дома № 4 на ул. Дзержинского в срок до 01.11.2019, в случае неосуществления сноса земельный участок, на котором расположен жилой дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд. Собственники аварийного дома до января 2020 года не приняли мер к его сносу. При этом Управлением подготовлен проект постановления об изъятии для муниципальных нужд ПКГО земельного участка и нежилых помещений в спорном

многоквартирном доме.

Бездействие администрации по выкупу земельного участка и нежилых помещений явилось основанием для обращения предпринимателя за судебной защитой.

Решением Арбитражного суда Камчатского края от 20.08.2020 по делу № А24-1892/2020 на Администрацию возложена обязанность принять решение об изъятии для муниципальных нужд ПКГО спорного земельного участка. Также суд обязал администрацию провести процедуру изъятия нежилых помещений, принадлежащих предпринимателю на праве собственности в установленном законом порядке.

В декабре 2020 года Администрация исполнила решение суда; на Управление возложили обязанность по выкупу нежилых помещений аварийного дома, расположенного на участке. В этот перечень также включили помещения предпринимателя. При этом Администрация в лице Управления разработала проекты соглашений о возмещении рыночной стоимости за нежилые помещения, однако предприниматель не согласился с расчетами Администрации, посчитав, что указанная сумма ниже рыночной стоимости равноценных помещений на рынке недвижимости г. Петропавловска-Камчатского. Фактическая разница между отчетами истца и отчетами, выполненными по заказу предпринимателя, составила 7 млн 300 тысяч рублей, что является существенной разницей.

Не достигнув с предпринимателем соглашения по размеру компенсации за выкуп нежилых помещений, Управление обратилось в арбитражный суд с иском.

Суд назначил проведение по делу независимой судебной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости изымаемых помещений. Суд признал заключение эксперта допустимым доказательством по делу и пришел к выводу о том, что размер возмещения в связи с изъятием помещения для государственных нужд подлежит установлению исходя из рыночной стоимости помещения на дату рассмотрения дела и величины убытков, определенных в результате проведения судебной экспертизы.

При анализе рынка, а также в рамках сравнительного подхода экспертом приведена информация об объектах-аналогах, расположенных в спальном районе города, в

центре, административном центре, на цокольном этаже, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Таким образом, суд решил удовлетворить иски требования; изъять у индивидуального предпринимателя путем выкупа для муниципальных нужд ПКГО два нежилых помещения с установлением суммы выкупа и убытков в общем размере 14 млн 480 тысяч рублей.

Решение Арбитражного суда Камчатского края не вступило в законную силу.

Пресс-служба Арбитражного суда

Камчатского края