

**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***