

11 ноября 2016 года город Саратов

Заводской районный суд города Саратова в составе: председательствующего судьи Шайгузовой Р.И., при секретаре Башвеевой Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Богатовой Л. В., Кузьмина В. И., Кузьминой Т. А. к комитету по управлению имуществом города Саратова, администрации муниципального образования «Город Саратов», администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» о взыскании выкупной цены за жилое помещение,

установил:

Богатова Л.В., Кузьмин В.И., Кузьмина Т.А. обратились в суд с иском к комитету по управлению имуществом города Саратова, администрации муниципального образования «Город Саратов», администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» и с учетом уточнений исковых требований просят определить выкупную цену изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> в размере 1396000 руб., взыскать указанную выкупную цену в пользу истцов, а также взыскать судебные расходы.

В обоснование заявленных исковых требований указали, что в нарушение положений п.4 ст.32 ЖК РФ комитет по управлению имуществом г.Саратова письмом от <Дата> направил в адрес истцов соглашение с собственниками жилого помещения о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену. В соответствии с п.8 соглашения цена изымаемого жилого помещения и передаваемой квартиры составляет 1143100 руб.

<Дата> истцы обратились к ответчику с возражением относительно предоставляемого жилого помещения в Ленинском районе г.Саратова и выразили свое несогласие относительно места расположения предлагаемой ответчиком квартиры. Кроме того, они не согласны со стоимостью квартиры, поскольку в нее не включены убытки, причиненные истцам как его собственникам его изъятием.

В связи с изложенным они вынуждены обратиться в суд.

В судебном заседании истец Богатова Л.В. и её представитель Колесников Е.В. заявленные исковые требования с учетом уточнений поддержали в полном объеме, дав пояснения, аналогичные изложенным в исковом заявлении.

Истцы Кузьмин В.И. и Кузьмина Т.А., будучи надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения дела, в суд не явились, согласно заявления просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель ответчика администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» по доверенности Абрамова Т.Г. возражала против удовлетворения исковых требований, полагая, что администрация Заводского района муниципального образования «Город Саратов» является ненадлежащим ответчиком по делу.

Представители ответчиков – администрации муниципального образования «Город Саратов» и комитета по управлению имуществом г.Саратова, извещены о времени и месте рассмотрения дела, в суд не явились, об отложении судебного заседания не ходатайствовали.

Представитель третьего лица комитета по финансам администрации муниципального образования «Город Саратов» по доверенности Кузнецова Ю.В. возражала против удовлетворения заявленных исковых требований в полном объеме.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие неявившихся участников процесса.

Выслушав истца и представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено в судебном заседании, истцам Богатовой Л.В., Кузьмину В.И., Кузьминой Т.А. на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу: <адрес> общей площадью <данные изъятия> кв. м (по <данные изъятия> доле в праве общей долевой собственности), что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права серия <адрес>, серия <адрес>, серия <адрес>.

Истцы зарегистрированы в данном жилом помещении, что никем не оспаривается и подтверждается сведениями, содержащимися в паспортах истцов.

В соответствии с заключением межведомственной комиссии от <Дата> <адрес> г.Саратова признан непригодным для проживания.

Постановлением администрации Заводского района г.Саратова от <Дата> <№> указанный дом признан непригодным для проживания и подлежащим сносу.

Решением Заводского районного суда г.Саратова от <Дата>, вступившим в законную силу, комитету по управлению имуществом города Саратова отозвано в удовлетворении исковых требований и Богатовой Л.В., Кузьмину В.И., Кузьминой Т.А. о выселении из жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме.

Постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от <Дата> <№> утверждена ведомственная целевая программа «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах», которая предусматривает приобретение у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц или в домах, указанных в п. 2 ч. 2 ст. 49 ГК РФ, и (или) строительство таких домов. <адрес> города Саратова включен в указанную программу в 1 этап переселения. Переселение граждан из указанного аварийного дома осуществляется в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В рамках исполнения программы для переселения ответчиков приобретено жилое помещение (двухкомнатная квартира) площадью <данные изъятия> кв.м, по адресу: <адрес>

Как установлено в судебном заседании, жилой дом, в котором находится квартира истцов, межведомственной комиссией был признан аварийным, подлежащим сносу, истцы при существующей реальной угрозе обрушения здания отказываются от переселения, однако постановление об изъятии земельного участка и жилых помещений, находящихся в указанном многоквартирном доме, путем выкупа для муниципальных нужд, муниципальным образованием не принято.

В судебном заседании установлено, что согласия на обмен своей квартиры, на предлагаемую комитетом по управлению имуществом г.Саратова квартиру, расположенную по адресу: <адрес> истцы не давали, то есть в установленном законом порядке соглашения об обмене квартиры достигнуто не было.

Решением Заводского районного суда г.Саратова от <Дата>, вступившим в законную силу, в удовлетворении исковых требований комитета по управлению имуществом города Саратова к Кузьмину В.И., Кузьминой Т.А., Богатовой Л.В. об объявлении заключить соглашение отказано.

В соответствии со статьей 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

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 № 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 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании 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 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 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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 21.07.2007 года № 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.

Кроме того, из содержания положений статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 года № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и

последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

То обстоятельство, что многоквартирный дом, в котором находится принадлежащая истцам квартира, включен в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в соответствии с указанным выше законом на переселение граждан в рамках адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, не исключает обязанности соблюдения при переселении граждан, проживающих в домах, включенных в указанную программу, их прав с учетом положений жилищного законодательства.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 Российской Федерации).

При возникновении спора о размере выкупной цены 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".

Постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от «Дата» № утверждена ведомственная целевая программа «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах», которая предусматривает приобретение у застройщика жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц или в домах, указанных в п.2 ч.2 ст.49 ГрК РФ, и (или) строительство таких домов. «адрес» г.Саратова включен в указанную программу в 1 этап переселения.

Администрацией муниципального образования "Город Саратов" в течение длительного времени меры к изъятию земельного участка и сносу аварийного дома не принимаются.

Принимая во внимание перечисленные выше нормы закона, длительное бездействие администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в непринятии мер, определенных частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и то, что аварийный многоквартирный дом, в котором находится спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд приходит к выводу о том, что истцы по своему выбору имеют право требовать выкуп жилого помещения.

Взыскание с администрации муниципального образования "Город Саратов" выкупной цены непригодного для проживания жилого помещения является способом защиты нарушенного права истцов.

Для определения выкупной цены спорного жилого помещения судом была назначена экспертиза. Согласно заключению эксперта № от «Дата» рыночная стоимость «адрес» в г.Саратове с учетом доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу «адрес» в г.Саратове, включая долю в праве собственности на земельный участок, расположенный под домом, составляет 1396000 руб.

Указанное заключение эксперта содержит подробное описание проведенного исследования, ясный и понятный ответ на поставленный судом вопрос, основания не доверять данному заключению отсутствуют. Выводы эксперта сторонами не оспорены.

Поскольку исковые требования Богатовой Л.В., Кузьминых В.И. и Кузьминой Т.А. заявлены о взыскании выкупной цены за жилое помещение, которая определена экспертом в соответствии с требованиями части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, суд полагает необходимым взыскать в пользу истцов денежные средства в счет выкупной цены спорной квартиры в размере, определенном в заключении судебной экспертизы с учетом принадлежащей им доли в праве собственности на квартиру, то есть в размере 465333 руб. 33 коп. в пользу каждого.

При этом выкупная цена подлежит взысканию с администрации муниципального образования "Город Саратов", как с исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления, на который жилищным законодательством возложена обязанность по изъятию земельного участка, на котором расположен аварийный дом, для нужд муниципального образования "Город Саратов".

По вышеуказанным основаниям суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований истцов к комитету по управлению имуществом г.Саратова и администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов», как к ненадлежащим ответчикам по делу.

После выплаты администрацией муниципального образования "Город Саратов" указанной выкупной цены право собственности Богатовой Л.В., Кузьмина В.И. и Кузьминой Т.А. на спорное жилое помещение следует прекратить.

Истец Богатова Л.В. просила взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 15000 руб. Несение указанных расходов подтверждено договором о возмездном оказании услуг № от «Дата» и квитанцией от «Дата».

Учитывая конкретные обстоятельства дела, его сложность, время, затраченное на составление искового заявления, качества проделанной работы, категорию дела, а также исходя из требований разумности и справедливости, с учетом положений ст.100 ГПК РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика администрации муниципального образования «Город Саратов» в пользу истца Богатовой Л.В. расходы по оплате услуг представителя в сумме 8000 руб.

Кроме того, по инициативе истца был составлен отчет об оценке спорной квартиры, за составление которого истцом Богатовой Л.В. оплачено 4000 руб., что подтверждается платежным поручением № от «Дата».

Поскольку указанные расходы понесены истцом в связи с предъявлением иска в суд, они подлежат взысканию с ответчика администрации муниципального образования «Город Саратов» в пользу истца Богатовой Л.В.

В ходе рассмотрения дела судом назначалась судебная товароведческая экспертиза, производство которой было поручено «данные изъяты»

После производства экспертизы в суд поступило ходатайство директора экспертного учреждения о взыскании за производство экспертизы 12000 руб.

Поскольку исковые требования истцов к администрации муниципального образования «Город Саратов» удовлетворены, с последней в пользу экспертного учреждения за производство экспертизы подлежит взысканию 12000 руб.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Определить выкупную цену жилого помещения, расположенного по адресу: «адрес» в размере 1396000 руб.

Взыскать с администрации муниципального образования «Город Саратов» за счет средств казны муниципального образования «Город Саратов» в пользу Богатовой Л. В., Кузьмина В. И., Кузьминой Т. А. денежные средства в счет выкупной цены жилого помещения, расположенного по адресу: «адрес», в размере 1396000 руб. в равных долях по 465333 руб. 33 коп. в пользу каждого.

После выплаты администрацией муниципального образования «Город Саратов» выкупной цены прекратить право собственности Богатовой Л. В., Кузьмина В. И., Кузьминой Т. А. на жилое помещение, расположенное по адресу: «адрес»

Взыскать с администрации муниципального образования «Город Саратов» в пользу Богатовой Л. В. расходы по оплате экспертизы в сумме 4000 руб., расходы по оплате услуг представителя в сумме 8000 руб.

Взыскать с администрации муниципального образования «Город Саратов» в пользу «данные изъяты» за производство судебной экспертизы 12000 руб.

В удовлетворении исковых требований Богатовой Л. В., Кузьмина В. И., Кузьминой Т. А. к комитету по управлению имуществом города Саратова, администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» о взыскании выкупной цены за жилое помещение отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Заводской районный суд города Саратова.

Мотивированное решение изготовлено 15 ноября 2016 года.

Судья Р.И. Шайгузова