

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

27 января 2021 года г. Барнаул
Центральный районный суд г. Барнаула Алтайского края в составе:
председательствующего Аникиной Л.А.,
при секретаре Дмитриевой Я.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хабибулиной Галины Викторовны, Хабибулина Разима Раисовича, Хабибулина Антона Разимовича, Хабибулина Александра Разимовича к КЖКХ г. Барнаула о возложении обязанности,

УСТАНОВИЛ:

истцы обратились в суд с иском к комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула (далее - КЖКХ г. Барнаула) о взыскании сумм, прекращении права. В обоснование исковых требований, с учетом уточнений, указали, что истцам на праве собственности принадлежит по <данные изъяты> доле в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: Заключением межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу. Постановлением администрации от <данные изъяты> у собственников жилых помещений многоквартирного изъяты земельный участок и жилые помещения в указанном многоквартирном доме для муниципальных нужд. В период с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время нарушаются права истцов на жилище, т.к. земельный участок и жилые помещения многоквартирного дома изъяты, но выкупа со стороны органа, принявшего решение об изъятии не произошло.

На основании изложенного, с учетом уточнений исковых требований, истцы просят установить размер выкупной стоимости изымаемого жилого помещения в размере <данные изъяты>., обязать КЖКХ г. Барнаула выплатить Хабибулиной Г.В. выкупную стоимость изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: размере <данные изъяты> руб., обязать КЖКХ г. Барнаула выплатить Хабибулину Р.Р. выкупную стоимость изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: размере <данные изъяты> руб., обязать КЖКХ г. Барнаула выплатить Хабибулину А.Р. выкупную стоимость изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: размере <данные изъяты> руб., обязать КЖКХ г. Барнаула выплатить Хабибуллину А.Р. выкупную стоимость изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: размере <данные изъяты> руб., прекратить право собственности Хабибулиной Г.В., Хабибулина Р.Р., Хабибулина А.Р., Хабибулина А.Р. на данное жилое помещение после выплаты возмещения в полном объеме.

Представитель истцов ФИО8 в судебном заседании на уточненных требованиях настаивала.

В судебном заседании представитель ответчика КЖКХ г. Барнаула не явился, извещен надлежаще. Представил в суд письменный отзыв, в котором просил в удовлетворении исковых требований отказать. Постановлением Правительства Алтайского края от 01.04.2019 №106 утверждена краевая адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилого фонда» на 2019-2025 годы». Многоквартирный дом по вошел в указанную программу, переселение запланировано до ДД.ММ.ГГГГ. Таким образом, переселение истцов должно осуществляться в соответствии с программой и в установленные в ней сроки, следовательно, обращение истцов в суд с исковым заявлением преждевременно, права истцов не нарушены. Относительно срока для выплаты возмещения за спорное жилое помещение в течение 1 месяца с момента вступления решения в законную силу возражают. В связи с тем, что комитет является органом местного самоуправления, осуществляющим полномочия по решению вопросов местного значения в рамках установленных полномочий. Согласно ч.5 ст. 242.5 БК РФ орган местного самоуправления, осуществляющий бюджетные полномочия главного распорядителя средств местного бюджета, в трехмесячный срок со дня поступления исполнительного документа в орган, осуществляющий открытие и ведение лицевых счетов муниципальных казенных учреждений, обеспечивает выделение лимитов бюджет обязательств и (или) объемов финансирования расходов в соответствии с запросом-требованием. Таким образом, комитет исполняет обязательство по выплате возмещения за изымаемое жилое помещение в течении трех месяцев со дня поступления исполнительного документа в орган, осуществляющий открытие и ведение лицевых счетов муниципальных казенных учреждений.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежаще.

Суд полагает возможным рассмотреть дело при указанной явке, учитывая, что судом приняты исчерпывающие меры по извещению участников.

Выслушав участников процесса, изучив материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В судебном заседании установлено, что истцам на праве собственности принадлежит по <данные изъяты> доле в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу:

Заключением межведомственной комиссии № от ДД.ММ.ГГГГ указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации от ДД.ММ.ГГГГ № у собственников жилых помещений многоквартирного изъяты земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью <данные изъяты> кв.м. и жилые помещения № в указанном многоквартирном доме для муниципальных нужд.

ДД.ММ.ГГГГ администрацией города Барнаула было принято распоряжение № об отселении физических лиц по основаниям, предусмотренным ст.32 ЖК РФ в срок до ДД.ММ.ГГГГ.

Судом установлено, что соглашение о выкупе жилых помещений с истцами не заключались, земельный участок не изъят.

Частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации установлено, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Согласно положениям п.1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Основания и порядок изъятия жилых помещений определены в ст. 32 Жилищного кодекса РФ, согласно которой жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

С учетом разъяснений, содержащихся в п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», необходимо установить соблюдение совокупности следующих обязательных условий, а именно: предъявлялось ли к собственникам жилых помещений требование о сносе или реконструкции дома в разумный срок за счет их собственных средств, изымался ли органом местного самоуправления земельный участок и каждое жилое помещение в указанном доме, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома.

Согласно подпункту «и» п. 20 вышеуказанного постановления Пленума Верховного Суда 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 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Таким образом, из содержания указанных норм Жилищного кодекса РФ в их системной взаимосвязи и разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим реконструкции, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа (возмещения), 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.

Согласно п. 9 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

По смыслу указанного пункта 9 ст. 32 Жилищного кодекса РФ следует, что ограничения по сроку предъявления требований об изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд предусмотрены только для органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Приведенные выше обстоятельства дела свидетельствуют о том, что установленная законом процедура изъятия жилого помещения со стороны истцов соблюдена.

Не подписание уполномоченным органом местного самоуправления истцам предложения о возмещении за жилое помещения не должно ограничивать его права на получение указанного возмещения за изымаемое жилое помещение.

В соответствии с ч. 7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ 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.

Согласно позиции, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014, по общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ). При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Статьей 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Согласно ст. 3 указанного закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 утверждён Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», который содержит следующие понятия и положения:

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 Стандарта).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 Стандарта).

Согласно п. 11 данного Стандарта основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна

достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 12-13 Стандарта).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 18-20 Стандарта).

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относятся, в частности, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Статьей 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

Согласно позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для предъявления собственником жилого помещения требований о включении сумм компенсаций за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, при разрешении вопроса об определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с положениями ст. 32 ЖК РФ необходимо определение рыночной стоимости данного помещения в соответствии с положениями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности», который предполагает определение стоимости объекта в том состоянии, в котором он находится на дату оценки, а также определение стоимости не проведенного капитального ремонта, в случае, если его не проведение привело к снижению уровня надежности здания, т.е. к ухудшению состояния как самого многоквартирного дома, так и подлежащего изъятию жилого помещения.

Из судебного экспертного исследования, проведенного ФБУ «АПСЭ Минюста РФ» от 16.12.2020 следует, что рыночная стоимость по адресу:, включая земельный участок и иное общее имущество, на дату проведения экспертного исследования с учетом фактического технического состояния составляет <данные изъятия>

Техническое состояние конструктивных элементов по состоянию на 1993 год оценивается как неудовлетворительное, т.е. эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии капитального ремонта.

Существующее аварийное техническое состояние строительных конструкций, воспринимающих эксплуатационные нагрузки и воздействия, обеспечивающих пространственную устойчивость исследуемого здания, его элементов и систем, причиной которого является накопленный физический износ, указывает на ненадлежащее содержание (техническое обслуживание) жилого в и, следовательно состоит в прямой причинно-следственной связи с не проведением своевременного капитального ремонта по устранению физического износа при значительном сроке эксплуатации данного жилого дома.

Размер компенсации за не произведенный капитальный ремонт на дату первой приватизации <данные изъятия> в ценах на дату проведения исследования составляет <данные изъятия>

Определить стоимость риэлтерских услуг агентства по поиску объектов недвижимости, организации их просмотров, анализа документов продавцов, подготовки договоров купли-продажи, не представляется возможным, т.к. эксперту не известно за какую сумму будет приобретаться новое жилье.

Рыночную стоимость услуг по переезду из жилого помещения в пределах с учетом работы грузчиков для каждого из истцов составляет: грузчики – <данные изъятия>, автотранспорт – <данные изъятия>

Угроза обрушения жилого дома, расположенного по адресу: угроза жизни и здоровью проживающих в нем граждан имеется. В виду категории технического состояния строительной конструкции дома (недопустимое), характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, жилое помещение № (квартира) и помещения общего пользования дома, расположенного по адресу: не отвечают требованиям согласно Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», при котором существует опасность для пребывания людей, эксплуатация возможна лишь при проведении охранных мероприятий.

Проанализировав содержание заключения эксперта, суд полагает, что оно в полном объеме отвечает требованиям статьи 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и ответы на поставленные вопросы; в обоснование выводов эксперт приводит соответствующие данные из предоставленных в его распоряжение материалов, указывает на применение методов исследований, основывается на исходных объективных данных. Доказательств, указывающих на недостоверность проведенного экспертного заключения, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено.

Экспертное заключение принимается судом как допустимое доказательство. Поводов для сомнения в правильности заключения и в беспристрастности и объективности эксперта отсутствуют.

Поскольку до настоящего времени соглашения о выкупе объектов недвижимости для муниципальных нужд и возмещении убытков с истцами не достигнуто, суд, принимая во внимание заключение судебной экспертизы, определяет возмещение исходя из рыночной стоимости объекта на дату проведения экспертизы за изымаемое жилое помещение составляет: – <данные изъятия> коп. и компенсацию за не произведенный капитальный ремонт исходя из стоимости капитального ремонта здания на <данные изъятия> год в ценах на дату проведения исследования – <данные изъятия>

При определении размера компенсации за не произведенный капитальный ремонт, суд исходит из расчета, выполненным экспертом в ценах на дату проведения исследования с учетом износа <данные изъятия> года в ценах на настоящее время.

Данные суммы подлежат дополнительному увеличению на размер среднерыночной стоимости услуг агентства по подбору жилого помещения в сумме <данные изъятия> руб., стоимости работы грузчиков в размере <данные изъятия> руб., расходов за автотранспорт <данные изъятия> руб.

Размер указанных сумм ответчик в ходе рассмотрения дела не оспаривал.

Доказательств как большего, так и меньшего размера затрат, сторонами в порядке ст.56 ГПК РФ не представлено.

Оснований для отказа в стоимости услуг агентства по подбору жилого помещения, стоимости работы грузчиков, расходов за автотранспорт не имеется, поскольку при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются как 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, 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.

Поскольку находится в долевой собственности, размер возмещения каждому составит пропорционально доли, при этом возмещать каждому стоимость услуг агентства по подбору жилого помещения, стоимости работы грузчиков, расходов за автотранспорт правовых оснований не имеется.

Таким образом, общий размер возмещения за подлежащее изъятию у истцов жилое помещение составит Хабибулиной Г.В., Хабибулину А.Р., Хабибулину Р.Р., Хабибулину А.Р. возмещение за квартиру по адресу: сумме 1 <данные изъятия> коп. в равных долях каждому (<данные изъятия>

В то же время, истцы просят взыскать каждый в свою пользу по <данные изъятия>., то есть в размере <данные изъятия> доли от суммы <данные изъятия> руб., без копеек.

С учетом изложенного, требования истцов подлежат удовлетворению в пределах заявленных.

Поскольку требования истцов направлены на изъятие имущества, суд прекращает право собственности истцов на жилое помещение, расположенные по адресу: по адресу: после выплаты выкупной стоимости в полном объеме.

С этого же момента следует признать право собственности муниципального образования городской округ – г. Барнаула на указанное жилое помещение.

Руководствуясь положениями ст. 204 ГПК РФ, суд устанавливает для ответчика срок в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу выплатить истцам возмещение за жилое помещение, расположенное по адресу: исходя из длительности нарушений прав истцов на изъятие принадлежащего жилого помещения, отсутствия доказательств объективной невозможности исполнения решения в течение указанного срока.

Требование иска об установлении размера возмещения является его основанием и самостоятельному разрешению в резолютивной части решения не подлежит.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить.

Возложить обязанность на комитет жилищно-коммунального хозяйства г.Барнаула выплатить Хабибулиной Галине Викторовне, Хабибулину Разиму Раисовичу, Хабибулину Антону Разимовичу, Хабибулину Александру Разимовичу возмещение за квартиру по адресу: в сумме <данные изъятия>., в равных долях каждому, в течение <данные изъятия> месяцев после вступления решения суда в законную силу.

Прекратить право собственности Хабибулиной Галины Викторовны, Хабибулина Разима Раисовича, Хабибулина Антона Разимовича, Хабибулина Александра Разимовича в <данные изъятия> доле каждого, на квартиру по адресу: после выплаты всей суммы возмещения.

Признать право собственности на квартиру по адресу за муниципальным образованием – городской округ г.Барнаула после выплаты возмещения в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Центральный районный суд г. Барнаула.

Судья Л.А. Аникина

Верно:

Судья Л.А. Аникина

Секретарь Я.А. Дмитриева