

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

27 июня 2018 года

Балашихинский городской суд Московской области
в составе председательствующего судьи Кобзаревой В.В.,
при секретаре Джабуа Ж.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области к Аронову
Владимиру Иосифовичу об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд
Московской области,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с настоящим иском об изъятии земельного участка в целях
строительства путепровода через ж/д на 5 км автомобильной дороги Балашиха-
Салтыковка (Разинское шоссе), г/о Балашиха Московской области, в соответствии с
распоряжением от 23.03.2017 № 38-Р «Об изъятии объектов недвижимого имущества для
государственных нужд Московской области», согласно которому подлежит изъятию
земельный участок 77 кв.м, находящийся в аренде, предназначенного для размещения
кафе, категория земель: земли населенных пунктов, по адресу Московская обл., г.
Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2, нежилое помещение площадью 46,9 кв.м
на земельном участке. Размера возмещения с учетом убытков и упущенной выгоды
объекта недвижимого имущества, изымаемых для государственных нужд Московской
области составляет: размер возмещения по строению и земельного участка 3193583 руб.,
убытки 2 876327 руб., всего 6069910 руб.

В судебном заседании представитель истца на иске настаивал.

Ответчик не явился, извещен, представитель ответчика с иском не согласен в части
заявленного размера возмещения и убытков, согласен на размер, определенной по
заключению судебной экспертизы.

Третьи лица не явились, извещены.

От администрации г/о Балашиха поступило ходатайство о рассмотрении дела в их
отсутствии.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества
иначе, как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для
государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и
равноценного возмещения.

Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или
муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям
связанным с:

- 1) выполнением международных обязательств РФ;
- 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального
значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем
регионального значения;
 - объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а
также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального
значения;
 - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального,
местного значения;
- 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а
применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель,

находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ.

В соответствии со ст. 279 ГК РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Согласно ст.566 ЗК РФ решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков.

В соответствии со ст.561 ЗК РФ В случае, если по истечении девяносто дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решения об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой, принято решение об изъятии имеют право обратиться в суд.

Согласно п.1 ст. 281 ГК РФ за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю представляется возмещение.

Согласно ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 568 ЗК РФ размер возмещения за земельные участки для государственных или муниципальных нужд (размер возмещения) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 43-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в адрес ответчика 06.04.2017 направлено распоряжение, а 01.12.2017 направлено письмо и проект соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области с приложением заключения об отчете.

Ответчику на праве собственности нежилое помещение площадью 46,9 кв.м с кадастровым номером № 50:15:0030528:8 по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2.

Строение расположено на земельном участке общей площадью 77 кв.м с кадастровым номером № 50:15:0030528:8 по указанному адресу, которому согласно выписке из ЕГРН относится к правообладанию Администрации г/о Балашиха.

Аронов В.И. пользуется земельным участком на основании договора аренды № 43-с от 05.05.1999.

В связи с необходимостью размещения на территории Московской области объекта регионального значения - в целях строительства путепровода через ж/д на 5 км автомобильной дороги Балашиха-Салтыковка (Разинское шоссе), г/о Балашиха Московской области, выполняя Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 №782/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса на 2017-2021 годы, постановлением Правительства Московской области от 03.06.2014 №423/18 «Об утверждении проекта планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства-путепровода через ж/д на 5 км автодороги Балашиха-Салтыковка (Разинское шоссе)» у собственника необходимо изъять земельный участок со строением.

Ответчику было направлено соглашение об изъятии земельного участка и отчёт о рыночной стоимости права краткосрочной аренды земельного участка, стоимости строения, размера убытков. Ответчик до настоящего времени не подписал соглашение.

Согласно представленного в материалы дела отчета ГУП МО «Московское областное БТИ» рыночная стоимость права краткосрочной аренды земельного участка и расположенного на нем нежилого помещения составляет 3193583 руб., размер убытков связанных с изъятием данного имущества для государственных нужд составляет 2876327 руб.

По ходатайству ответчиков была назначена и проведена судебная экспертиза, производство которой поручено АНО «ЦИЭС».

Согласно заключения рыночная стоимость земельного участка 364650 руб., нежилого помещения 4244778 руб., убытки – 10274797,50 руб.

Всего 14884225,50 руб.

У суда не имеется оснований подвергать сомнению выводы, содержащиеся в заключении АНО «ЦИЭС», так как эксперт предупреждался судом об уголовной ответственности, земельный участок был осмотрен экспертом, в отличии от заключения ГУП МО «Московское областное БТИ».

Кроме того, стоимость по судебной экспертизе определялась на настоящий момент, тогда как ГУП МО МОБТИ отчет об оценке составлял в 2014 году.

Рыночную стоимость земельного участка суд не учитывает, поскольку ответчик им владеет только на праве аренды, которая подлежит расчету в качестве убытков.

Вместе с тем, ответчиком не спаривалась стоимость краткосрочной аренды, которая согласно заключения ГУП МО БТИ составляет 524955 руб.

Оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об изъятии имущества с выплатой ответчику сумм компенсации и убытков по судебной экспертизе, исключив из размера убытков стоимость земельного участка (364640 руб.) и включив стоимость права краткосрочной аренды (524955 руб. – л.д.199 т.1).

Таким образом, размер убытков составляет 15044530, 50 руб.

- рыночная стоимость нежилого помещения 4244778 руб.,
- рыночная стоимость права краткосрочной аренды 524955 руб.
- упущенная выгода 9860260 руб.
- прочие убытки 414 537,50 руб.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 193-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Иск Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области удовлетворить частично.

Изъять для государственных нужд Московской области у Аронова Владимира Иосифовича:

- земельный участок на праве краткосрочной аренды для размещения кафе, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 77 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2.

- нежилое помещение общей площадью 46,9 кв.м по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2, кадастровый № 50:15:0030528:8.

Установить размер возмещения убытков и стоимости права краткосрочной аренды земельного участка для размещения кафе, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 77 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2 и изъятия нежилого помещения общей площадью 46,9 кв.м по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2, кадастровый № № 50:15:0030528:8, - 15044530, 50 руб.

Прекратить у Аронова Владимира Иосифовича право аренды на земельный участок для размещения кафе, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 77

кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2.

Обязать Аронова Владимира Иосифовича освободить земельный участок и нежилое помещение по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Разинское ш., д. 2.

В удовлетворении иска в части установлении иного размера компенсации отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья О.А. Кобзарева

Решение в окончательной форме принято 13 июля 2018 года

Судья О.А. Кобзарева