



2111299\_6686429

АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,  
сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ

г. Уфа  
23 августа 2023 года

Дело № А07-28084/2022

Резолютивная часть решения объявлена 17.08.2023 года  
Полный текст решения изготовлен 23.08.2023 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Шайхутдиновой И.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ильясовой В.С., рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению

Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (ИНН 0276097173, ОГРН 1050204343474)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ИНН 0274074830, ОГРН 1030203906040)

третьи лица: 1) Управление по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа город Уфа РБ, 2) Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан

об изъятии недвижимости для муниципальных нужд

при участии в судебном заседании:

от истца и третьего лица (2): Шестериков Д.С., доверенность 26.11.2021 г., доверенность от 30.12.2022 г., диплом о высшем юридическом образовании, диплом о высшем юридическом образовании,

от третьего лица (1): Киршин Д.А., доверенность от 20.09.2022 г., диплом о высшем юридическом образовании,

от третьих лиц представители не явились, извещены по правилам ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем публичного размещения информации на официальном сайте суда в сети Интернет.

Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» об изъятии недвижимости для муниципальных нужд.

Определением суда от 12.12.2022г. производство по настоящему делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы. Производство экспертизы поручено эксперту ООО Оценочная компания «ТерраНова» (450098, г. Уфа, проспект Октября, д.126 корп.1 оф.2) Захарову Ивану Андреевичу.

12.05.2023г. в Арбитражный суд Республики Башкортостан поступило заключение эксперта № 18/05/23-3Э от 28.04.2023г.

Определением суда от 18.07.2023г. производство по делу № А07-28084/2022 возобновлено.

В судебном заседании заслушаны представители сторон.

Третье лицо ходатайство о вступлении в дело в качестве соистца в судебном заседании не поддерживает.

Суд с учетом мнения сторон, признав дело подготовленным к судебному разбирательству, завершил предварительное судебное заседание и перешел к рассмотрению дела в данном судебном заседании (ст.ст. 136, 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В судебном заседании представитель истца искивые требования поддержал, просил иск удовлетворить.

Управление по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа город Уфа просит возложить обязанность по возмещению стоимости, подлежащего выплате при изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества у Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» на него.

Поскольку ответчик и третье лицо 2 извещены надлежащим образом о месте и времени судебного заседания по последнему известному суду адресу по правилам ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично путем размещения информации на интернет-сайте, дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика в порядке ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленные требования, изучив материалы дела, арбитражный суд

#### УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ответчик) принадлежит на праве собственности гараж с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300, расположено помещение на земельном участке с кадастровым номером 02:55:011014:473, о чем в ЕГРН 21.06.2005 г. внесена запись №02-04- 01/047/2005-5.

В соответствии с Постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18.02.2022 г. № 154 «Об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, жилых и нежилых строений в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее - Постановление № 154) помещение с кадастровым номером 02:55:011014:304 подлежит изъятию у собственника для муниципальных нужд с денежной компенсацией.

Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18.02.2022 г. № 154 «Об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, жилых и нежилых строений в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» принято на основании обращения Управления по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа г. Уфа Республики Башкортостан, принимая во внимание постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 12 от 14.01.2022 г. «Об утверждении проект планировки и проекта межевания территории общего пользования, предназначенной для размещения линейного объекта местного значения улицы Пугачева на участке от улицы Генерала Рыленко до улицы Сочинская в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

На основании договора № ИМЗ-2022-021346 от 24.03.2022 г. между ООО «ОценкаПро» и УСРДИС ГО г. Уфа РБ произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 02:55:011014:304, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300.

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости № 115/20-22 от 07.04.2022 г. представленного ООО «ОценкаПро», рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 02:55:011014:304 по состоянию на 07.04.2022 г. с учетом округления составляет 8 284 000 (Восемь миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей.

УСУРДИС ГО г. Уфа РБ на основании Постановления № 154 и Отчета об оценке № 115/20-22, Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» был направлен проект Соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, копия Постановления № 154, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-44664598 г 30.03.2022 г., отчет об оценке № 115/20-22. Документы получены нарочно представителем Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» Леонтьевым К.С. 02.06.2022 г.

Отказ от подписания Соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд на предложенных условиях не поступил.

Муниципальная нужда для изъятия объекта определяется необходимостью реализации проекта комплексной застройки территории «Южные ворота».

Поскольку соглашение об изъятии ответчиком не подписано, возражений не напарвлено истец обратился в суд с рассматриваемым иском.

На основании изложенного, истец просит:

- изъять у Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» в собственность Муниципального образования городского округа город Уфа Республики Башкортостан принадлежащее ей помещение с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300 с уплатой возмещения в размере 8 284 000 (Восемь миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей;

- прекратить право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» на помещение с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м, местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300.

Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, оценив представленные доказательства, суд полагает заявленные требования подлежащими удовлетворению и исходит при этом из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;

2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

В части 1 статьи 56.2. Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что изъятие земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в т.ч., для размещения объектов федерального значения,

осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти.

Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории (п. 1 ст. 56.3.).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 56.3 ЗК РФ решение об изъятии земельного участка для государственных нужд может быть обусловлено, в частности, принятием решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с пунктом 3 частью 10 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации, в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, в том числе, направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется.

Согласно части 11 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации, правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении, об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом "О почтовой связи" предусмотренного подпунктом 3 пункта 10 настоящей статьи заказного письма.

Общий порядок изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд регламентирован Гражданским ст. ст. 279 - 282) и Земельным (ст. ст. 49, 56) кодексами Российской Федерации.

Из пп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ следует, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Согласно пункту 1 статьи 239.2 ГК РФ в связи с изъятием земельного участка государственных нужд осуществляется отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях.

Согласно п. 3 ст. 239.2 ГК РФ, отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Из п. 6 ст. 279 ГК РФ следует, что сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд. В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

В порядке п. 6 ст. 56.7 ЗК РФ в случае, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего Кодекса, осуществление указанных в подпунктах 1 - 6 пункта 1 настоящей статьи действий может быть поручено подведомственному таким органам государственному или муниципальному учреждению.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 281 ГК РФ за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В соответствии с пунктом 6 статьи 279 ГК РФ сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд. В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

В силу пункта 1 статьи 282 ГК РФ если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда; иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (пункт 2 статьи 282 ГК РФ).

Судом установлено, что стороны не заключили соглашение о выкупе нежилого помещения в связи с изъятием для муниципальных нужд.

Пунктом 1 статьи 56.8 ЗК РФ предусмотрено, что размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) с учетом особенностей, установленных этой статьей; при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

Согласно статье 8 Закона N 135-ФЗ проведение оценки при изъятии имущества для

государственных или муниципальных нужд является обязательным.

Статьей 282 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, выкуп участка (принудительное изъятие) для государственных нужд может быть осуществлен по решению суда.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

Пункт 5 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Исходя из правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2014) (утв. 24.12.2014 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации), в пункте 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", пункте 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, определение выкупной стоимости изымаемого участка следует производить из рыночной стоимости, максимально приближенной к дате принятия решения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 56.10 Земельного кодекса одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости, направляемым правообладателю изымаемой недвижимости в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, направляются следующие документы:

1) кадастровые паспорта земельных участков, подлежащих изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости, а также кадастровые паспорта расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства (если сведения о таких зданиях, сооружениях, помещениях в них, объектах незавершенного строительства внесены в государственный кадастр недвижимости);

2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или об оценке рыночной стоимости прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению в связи с изъятием, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) отчет об оценке земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых, или оценке стоимости права, на котором предоставляются земельные участки взамен изымаемых, в случае, если условиями

соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельных участков или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

Если правообладатель не заключит соглашение об изъятии, иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не может быть подан ранее, чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем такого земельного участка соглашения об изъятии (пункт 2 статьи 282 Гражданского кодекса, пункт 10 статьи 56.10 Земельного кодекса).

УСУРДИС ГО г. Уфа РБ на основании Постановления № 154 и Отчета об оценке № 115/20-22, Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» был направлен проект Соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, копия Постановления № 154, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-44664598 г 30.03.2022 г., отчет об оценке № 115/20-22.

Документы получены нарочно представителем Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» Леонтьевым К.С. 02.06.2022 г.

Статьей 65 АПК РФ установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

В соответствии с положениями ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Истцом в материалы дела представлен отчет об оценке рыночной стоимости ООО «ОценкаПро» № 115/20-22 от 07.04.2022 г., согласно которого рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 02:55:011014:304 по состоянию на 07.04.2022 г. с учетом округления составляет 8 284 000 (Восемь миллионов двести семьдесят четыре тысячи) рублей.

Ответчик, возражая относительно представленного истцом отчета об оценке рыночной стоимости ООО «ОценкаПро» № 115/20-22 от 07.04.2022 г., заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы.

В связи с наличием разногласий между сторонами спора относительно величины рыночной стоимости отчуждаемого объекта недвижимости судом на основании ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации была назначена судебная экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы:

1) Определить размер компенсации в размере рыночной стоимости подлежащей выплате за изъятый объект недвижимости с кадастровым номером 02:55:011014:304, с учетом рыночной стоимости нежилого здания, вспомогательных строений, сооружений, коммуникаций расположенных на земельном участке 02:55:011014:473 по адресу г. Уфа, ул. Пугачева, д.300/3.

2) Определить размер убытков и размер упущенной выгоды, причиняемый изъятием указанного объекта недвижимости, с учетом расходов связанных с переездом, включая оплату грузчиков спецтехники для транспортировки товара со склада и магазина, связанные с поиском и приобретением здания взамен изымаемого.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО Оценочная компания «Терранова» Захарову Ивану Андреевичу.

Согласно заключению эксперта № 18/05/23-3Э от 28.04.2023г.,

1) Итоговая рыночная стоимость размера компенсации в размере рыночной стоимости подлежащей выплате за изъятый объект недвижимости с кадастровым номером

02:55:011014:304, с учетом рыночной стоимости нежилого здания, вспомогательных строений, сооружений, коммуникаций, расположенных на земельном участке 02:55:011014:473 по адресу г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300/3, составляет: 21 210 000 (Двадцать один миллион двести десять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 02:55:011014:473, общей площадью 794 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан г. Уфа Кировский р-н ул. Пугачева д. 300/3	6 810 000
2	Нежилое здание с кадастровым номером 02:55:011014:304, общей площадью 173,3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан г. Уфа ул. Пугачева д. 300/3	6 920 000
3	Нежилое здание лит. Р, общей площадью 301,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300/3	7 080 000
4	Вспомогательные строения	400 000

2) Итоговая рыночная стоимость размера компенсации и размера упущенной выгоды, причиняемой изъятием указанного объекта недвижимости, с учетом расходов, связанных с переездом, включая оплату грузчиков спецтехники для транспортировки товара со склада и магазина, связанные с поиском и приобретением здания взамен изымаемого, составляет: 9 288 000 (Девять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Затраты на аренду аналогичного помещения	1 020 000
2	Затраты на перевозку автостекол	8 220 000
3	Госпошлина на регистрацию права собственности, рублей	22 000
4	Услуги риэлтора	26 000

В силу ч. 3 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами. При этом в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (ч. 2 ст. 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Надлежащих доказательств и соответствующих им обстоятельств, наличие которых могло бы свидетельствовать о неверно избранной экспертом, осуществившим в рамках назначенной арбитражным судом судебной экспертизы, методике исследования, не выявлено.

При этом, исходя из п. 24 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации России от 20.05.2015 N 297 (ФСО N 1) коллегия отмечает, что эксперт вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оснований не доверять выводам эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности, принимая во внимание изложенные экспертом дополнительные пояснения по всем возникшим у суда и у сторон вопросам, не имеется.

Учитывая, что экспертом даны полные, четкие и ясные ответы на все поставленные перед ним вопросы, не содержащие противоречий либо неясностей, суд приходит к выводу о том, что судебная экспертиза проведена экспертами в соответствии с требованиями статей 82, 83 и 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Федерации, в заключении экспертом отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 названного Кодекса сведения; противоречия в выводах эксперта отсутствуют, выводы обоснованы и являются однозначными, не носят вероятностного характера, оснований сомневаться в обоснованности заключения не имеется.

Доказательств, опровергающих выводы экспертного заключения, основанные на комплексном всестороннем исследовании объекта экспертизы, в материалы дела не представлено (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценив заключение экспертизы по правилам ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что экспертом надлежащим образом определена рыночная стоимость выкупаемого арендуемого недвижимого имущества.

С учетом изложенного, суд признает заключение эксперта ООО Оценочная компания «Терранова» № 18/05/23-ЗЭ от 28.04.2023г. надлежащим и допустимым доказательством по делу.

С учетом изложенного, спорное нежилое помещение подлежит принудительному изъятию для муниципальных нужд городского округа город Уфа с определением размера возмещения в сумме 30 498 000 руб. 00 коп.

Поскольку Управление по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа город Уфа РБ является обязанным лицом (плательщиком) по выплате денежных средств связанных с реализацией мероприятий по объекту реконструкции транспортной развязки, требование о возложении обязанности по выплате на третье лицо подлежит удовлетворению.

Удовлетворение требований истца об изъятии у ответчика имущества с выплатой последнему рыночной стоимости этого имущества и убытков, является, в силу ст. 16 АПК РФ, обязательным для Управления по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа город Уфа РБ.

Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество при его изъятии для государственных или муниципальных нужд закреплены в статье 25.7 Закона о государственной регистрации.

Согласно части 1 статьи 25.7 Закона о государственной регистрации основанием для государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые для государственных или муниципальных нужд земельный участок и (или) расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества является заключенное в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд или вступившее в силу решение суда об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Одновременно с документом, указанным в пункте 1 настоящей статьи, для государственной регистрации представляются документы, подтверждающие предоставление возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, если соглашением об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд не установлено иное (часть 2 статьи 25.7 названного закона).

В силу части 3 статьи 25.7 Закона о государственной регистрации государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода прав на недвижимое имущество, изъятые для государственных или муниципальных нужд, осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, статья 25.7 Закона о государственной регистрации предусматривает специальный порядок регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые для государственных или муниципальных нужд земельный участок и (или) расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого

имущества.

Исходя из системного толкования вышеприведенных норм во взаимосвязи с нормами жилищного и гражданского законодательства, основанием для государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые для государственных или муниципальных нужд земельный участок и (или) расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества может быть не публичный акт государственного или муниципального органа, а соглашение об изъятии недвижимости либо вступившее в силу решение суда об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в результате изъятия нежилого помещения для муниципальных нужд, собственники помещений утрачивают право собственности, помещения переходят в муниципальную собственность.

Согласно ст. 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

В соответствии со ст. 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04 апреля 2014 г. N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", денежные суммы, причитающиеся эксперту, согласно части 1 статьи 109 АПК РФ выплачиваются после выполнения им своих обязанностей в связи с производством экспертизы, за исключением случаев применения части 6 статьи 110 Кодекса.

Перечисление денежных средств эксперту (экспертному учреждению, организации) производится с депозитного счета суда или за счет средств федерального бюджета финансовой службой суда на основании судебного акта, в резолютивной части которого судья указывает размер причитающихся эксперту денежных сумм.

Ответчиком на депозит Арбитражного суда Республики Башкортостан внесены денежные средства в размере 60 000 руб. 00 коп. (платежные поручения № 466 от 29.11.2022г. на сумму 50 000,00 руб., № 488 от 09.12.2022г. на сумму 10 000,00 руб.).

Расходы по проведению экспертизы согласно ходатайству ООО Оценочная компания «Терранова» составили 60 000 руб., указанная сумма подлежит перечислению с депозита экспертной организации, по указанным в ходатайстве реквизитам.

В соответствии со статьями 110, 111 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины и экспертизы возлагаются на ответчика полностью, поскольку спор доведен до рассмотрения суда по вине ответчика.

Расходы по государственной пошлине подлежат взысканию в доход федерального бюджета, поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить.

Изъять путем выкупа для муниципальных нужд городского округа город Уфа Республики Башкортостан принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ИНН

0274074830, ОГРН 1030203906040) недвижимое имущество – гараж с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300/3, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 02:55:011014:473, с возмещением за изымаемое недвижимое имущество в размере 30 498 000 руб. 00 коп.

Прекратить право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ИНН 0274074830, ОГРН 1030203906040) на недвижимое имущество – гараж с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300/3, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 02:55:011014:473.

Признать право собственности на недвижимое имущество – гараж с кадастровым номером 02:55:011014:304, назначение нежилое, площадью 155 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пугачева, д. 300/3, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 02:55:011014:473, за городским округом город Уфа Республики Башкортостан.

Настоящее решение является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Установить, что плательщиком стоимости возмещения, подлежащего выплате при изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества у Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ИНН 0274074830, ОГРН 1030203906040) является Управление по строительству, ремонту дорог и искусственных сооружений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (ИНН 0278198875, ОГРН 1130280023500).

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Центр автомобильного стекла «БорАвтоРеал» (ИНН 0274074830, ОГРН 1030203906040) в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу по ходатайству взыскателя.

Перечислить на расчетный счёт Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания "Терранова" (450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, проспект Октября, дом 126, корпус 1, офис 2) 60 000 руб. за производство экспертизы по делу № А07-28084/2022, перечисленные на депозитный счёт Арбитражного суда Республики Башкортостан по платежным поручениям № 466 от 29.11.2022г., № 488 от 09.12.2022г., по следующим реквизитам: Получатель ООО ОК «ТерраНова», ИНН 0276135252, КПП 027601001, ОГРН 1110280052519, банковские реквизиты: р/с 40702810300010000420, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770, филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Уфа.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Уральского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах

Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.18aas.arbitr.ru](http://www.18aas.arbitr.ru) или  
Арбитражного суда Уральского округа [www.fasuo.arbitr.ru](http://www.fasuo.arbitr.ru).

Судья

И.С. Шайхутдинова