



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
09 марта 2017 года

Дело №А41-16893/16

Резолютивная часть решения объявлена 27 февраля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 09 марта 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Т.В.Шмаковой, рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению

ИП Диниц Юлии Юрьевны
(ОГРНИП 312774617701282; ИНН 773670286964)

к Главному управлению дорожного хозяйства Московской области
(ОГРН 1095024003910; ИНН 5024105481)

третьи лица:

Правительство Московской области (ОГРН 1027739809460; ИНН 7710342058),
Министерство имущественных отношений Московской области (ОГРН 1025005245055;
ИНН 7725131814),

Администрация г.о. Котельники Московской области (ОГРН 1025003213047; ИНН
5027036772)

о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером
50:22:0050201:687

при участии представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Диниц Юлия Юрьевна (далее – Диниц Ю.Ю., истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к Главному управлению дорожного хозяйства Московской области (далее – ответчик) со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ (т.6 л.д.122-126):

- взыскать с Московской области в лице Главного управления дорожного хозяйства Московской области в пользу индивидуального предпринимателя Диниц Юлии Юрьевны убытки в результате фактического изъятия земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 для строительства автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 км магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал» в размере 139 400 000 руб., в том числе стоимость здания в размере 106 400 000 руб., стоимость земельного участка в размере 28 800 000 руб., убытки, причиненные истцу изъятием земельного участка, в размере 4 200 000 руб.

Прекратить право собственности индивидуального предпринимателя Диниц Юлии Юрьевны на земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050201:687, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, общая площадь 2 684 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Котельники, уч.6/10, а также на здание с кадастровым номером 50:22:0050203:1896, панельное двухэтажное, назначение: нежилое, общая площадь 1 290,6 кв.м, инв.№ 46:444:002:000147910:0001, лит.Б, адрес: Московская область, г.Котельники, ул.Железнодорожная, д.5, признав указанные объекты недвижимого имущества изъятыми для государственных нужд Московской области.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, привлечены Правительство Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Администрация городского округа Котельники Московской области.

Дело рассмотрено в порядке ч.3 ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей Правительства Московской области и Администрации г.о. Котельники Московской области, извещенных о месте и времени судебного разбирательства надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал, представитель ответчика не возражал против удовлетворения требований истца, представитель Министерства имущественных отношений Московской области возражал против удовлетворения заявленных требований.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Диниц Ю.Ю. на праве собственности принадлежат:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, общая площадь 2 684 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Котельники, уч.6/10, кадастровый номер 50:22:0050201:687 (номер государственной регистрации 50-50-22/123/2013-032 от 20.12.2013);

- здание панельное двухэтажное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 290,6 кв.м., инв.№46:444:002:000147910:0001, лит.Б, адрес (местоположение) объекта: Московская обл., г. Котельники, ул. Железнодорожная, д.5, кадастровый номер 50:22:0050203:1896 (номер государственной регистрации права 50-50-22/063/2013-116 от 04.09.2013).

Здание панельное двухэтажное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 290,6 кв.м., инв.№46:444:002:000147910:0001, лит.Б, адрес (местоположение) объекта: Московская обл., г. Котельники, ул. Железнодорожная, д.5, кадастровый номер 50:22:0050203:1896 было предоставлено в аренду Администрации городского округа Котельники Московской области по договору аренды недвижимого имущества №1/320 от 01.04.2013 сроком по 31.12.2015.

Постановлением Правительства Московской области от 17.06.2015 №467/22 утвержден проект планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства – автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км. МКАД до транспортной развязки 21 км. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км. магистрали М-5 «Урал».

Как указывает истец, по итогам строительства объекта транспортной инфраструктуры - автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км. МКАД до транспортной развязки 21 км. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км. магистрали М-5 «Урал» использование здания с кадастровым номером 50:22:0050203:1896 (далее – здание, административное здание, объект недвижимости), а также земельного участка, на котором

указанное здание расположено, с кадастровым номером 50:22:0050201:687 (далее – спорный земельный участок), фактически невозможно.

Письмом от 15.07.2015 №117исх-3873 Администрация уведомила истца о досрочном расторжении Договора аренды не позднее 25.12.2015 в связи с затруднениями доступа к зданию, связанными со строительством автодороги.

В подтверждение указанного истец представил в материалы дела техническое заключение №2180-Л/15 по определению невозможности эксплуатации здания лит.Б общей площадью 1290,6 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050201:687 по адресу: Московская обл., г. Котельники, ул. Железнодорожная, д.5, подготовленное ООО «МосСтрой» 20.07.2015.

В обоснование размера убытков, подлежащих возмещению, истец представил отчет №101-Б об оценке рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания, расположенных по адресу: Московская обл., г. Котельники, ул. Железнодорожная, д.5, а также убытков и упущенной выгода, подготовленный ООО «Бион», дата оценки – 30.12.2015.

В качестве доказательства строительства объекта транспортной инфраструктуры - автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км. МКАД до транспортной развязки 21 км. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км. магистрали М-5 «Урал» в материалы дела представлена проектная документация на объект, проект планировки территории, утвержденный постановлением Правительства Московской области от 17.06.2015 №467/22, постановление Правительства Московской области от 25.03.2016 №236/9 «О внесении изменений в проект планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства – автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км. МКАД до транспортной 21 км. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км. магистрали М-5 «Урал», положительное заключение государственной экспертизы проектной документации №50-1-5-1185-13 от 03.09.2013, подготовленное ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза», положительное заключение по проверке достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства по проектной документации №350-14/ГГЭ-9109/10 (№ в реестре 00-1-6-0532-14), утвержденное ФАУ «Главгосэкспертиза России» 21.03.2014.

Арбитражный суд Московской области, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлениях, объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что первоначальные иски требуют удовлетворения по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статьей 35 Конституции Российской Федерации установлено, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд

осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В силу пункта 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 (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

В пункте 27 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с принудительным изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд путем его выкупа (статьи 49, 63 Земельного кодекса РФ и статья 279 Гражданского кодекса РФ), арбитражным судам следует иметь в виду, что принудительное изъятие земельного участка может осуществляться в соответствии с решением федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

В силу положений пунктов 1, 2 статьи 281 ГК РФ плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка.

В соответствии со статьей 282 ГК РФ, 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, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд.

В силу ст. 49 ЗК РФ, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, в том числе по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен в главе 7.1 ЗК РФ.

Согласно положениям пункта 2 статьи 56.2 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием участками недр местного значения.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56.6 ЗК РФ решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия (пункт 2 статьи 56.6 ЗК РФ).

Согласно пункту 4 статьи 56.6 ЗК РФ, в решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие. В случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, поданного лицом, указанным в статье 56.4 настоящего Кодекса, в решении об изъятии указывается это лицо. В решении об изъятии указываются сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется, а также сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются.

К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка (пункт 5 статьи 56.6 ЗК РФ).

Пунктом 7 статьи 56.6 ЗК РФ установлено, что решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

- земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозяйным имуществом.

Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены статьей 56.8 ЗК РФ.

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), 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 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей 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.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Согласно пункту 4 статьи 57 ГК РФ при расчетах размеров возмещения убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости – административное здание, принадлежат на праве собственности истцу, что подтверждается выписками из ЕГРП, в связи с чем применение в указанном объектам пункта 7 статьи 56.6 ЗК РФ невозможно.

Из представленных доказательств следует, что у истца фактически изъят спорный земельный участок, в связи с чем использование по целевому назначению расположенного на земельном участке здания, принадлежащего истцу на праве собственности, невозможно.

Таким образом, поскольку спорный земельный участок, фактически изъят без компенсации стоимости для нужд Московской области при строительстве автомобильной дороги, с ответчика подлежит взысканию компенсация равная выкупной цене изъятых земельного участка.

Пленум ВАС РФ в постановлении от 24.03.2005 №11 разъяснил, принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения его стоимости на основании решения суда. Под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую включаются рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

С целью установления факта фактического изъятия и невозможности использования спорного земельного участка и расположенного на нем здания, принадлежащих истцу на праве собственности, определением Арбитражного суда Московской области от 19.08.2016 по настоящему делу назначено строительно-техническая и оценочная экспертиза. Проведение экспертизы поручено экспертной организации ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Московский областной филиал.

Перед экспертом судом поставлены следующие вопросы:

1) Определить площадь и координаты характерных точек границ фактически изъятых при строительстве автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 кв. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Держинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал» земельного участка в границах земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687, в том числе занятую дорогами, инженерно-техническими коммуникациями, пешеходным переходом и шумозащитным экраном, возведенными или проложенными в связи со строительством вышеуказанного объекта с учетом нормативов,

предусматривающих размер площади земельного участка, необходимого для эксплуатации указанных объектов;

2) Возможно ли использование административного здания кадастровый номер 50:22:0050203:1896, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050201:687, с соблюдением требований строительно-технических норм и правил, санитарных правил и норм, требований пожарной безопасности и иных требований, установленных нормативными документами, в том числе требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", требований по размещению автостоянки, требований об обеспечении подъезда пожарных машин, требований соблюдения особых условий использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон подземных коммуникаций, после фактического изъятия части земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 для строительства автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 кв. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал»?;

3) В случае невозможности использования административного здания определить выкупную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687, выкупную стоимость земельного участка, в том числе рыночную стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4) В случае возможности использования административного здания определить выкупную стоимость фактически изъятых земельного участка, площадь и координаты характерных точек границ которого определены при ответе на вопрос №1.

23.09.2016 от ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Московский областной филиал поступило экспертное заключение №95СЭ/19082016/№А41-16893/16 от 22.09.2016. Эксперт пришел к следующим выводам:

- площадь фактически изъятых при строительстве автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 кв. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал» земельного участка в границах земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687, в том числе занятую дорогами, инженерно-техническими коммуникациями, пешеходным переходом и шумозащитным экраном, возведенными или проложенными в связи со строительством вышеуказанного объекта с учетом нормативов, предусматривающих размер площади земельного участка, необходимого для эксплуатации указанных объектов, составляет 1327 кв.м. (геоданные (координаты поворотных точек) приведены в таблице №3, схема расположения приведена в приложении №№1.1, 1.2);

- использование административного здания кадастровый номер 50:22:0050203:1896, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050201:687, с соблюдением требований строительно-технических норм и правил, санитарных правил и норм, требований пожарной безопасности и иных требований, установленных нормативными документами, в том числе требований Федерального закона «Технический Регламент о безопасности зданий и сооружений», требований по размещению автостоянки, требований об обеспечении подъезда пожарных машин, требований соблюдения особых условий использования земельных участков, расположенных в границах полосы отвода объекта, после фактического изъятия части земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 для строительства автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 кв. магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал» невозможно;

- выкупная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 составляет 53 881 000 руб.; рыночная стоимость находящегося на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050201:687 недвижимого имущества – 118 077 812 руб.; все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду – 4 342 596 руб.;

- ввиду того, что использование административного здания невозможно, выкупная стоимость фактически изъятого земельного участка, площадь и координаты характерных точек границ которого определены при ответе на вопрос №1, не определялась.

Представители участвующих в деле лиц представили возражения на оценочную часть экспертного заключения.

Судом неоднократно вызывался в суд эксперт, который готовил оценочную часть заключения, однако, экспертная организация не смогла обеспечить явку эксперта ввиду.

С учетом представленных замечаний к оценочной части экспертного заключения, ввиду отсутствия пояснений эксперта, судом не приняты выводы на вопрос №3 экспертного заключения.

С целью определения размера стоимости изъятого земельного участка и здания, принадлежащих истцу на праве собственности, от истца и ответчика поступили ходатайства о назначении дополнительной экспертизы.

Определением Арбитражного суда Московской области от 23.01.2017 в рамках настоящего дела судом назначена оценочная судебная экспертиза. Проведение экспертизы поручено экспертной организации ООО «Северный Элемент Консалтинг», эксперту Р.Р. Агееву.

Перед экспертом поставлен вопрос: «Определить выкупную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687, в том числе рыночную стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.»

14.02.2017 от экспертной организации поступило заключение эксперта №НЕ-01-13 от 23.02.2017.

Согласно выводам эксперта рыночная стоимость объекта капитального строительства (здание панельное нежилое) общей площадью 1859,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, ул. Железнодорожная, д.5, составляет 106 400 000 руб., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687, общей площадью 2 684,0 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Котельники, уч. 6/10 – 28 800 000 руб., убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода – 4 200 000 руб., итого 139 400 000 (сто тридцать девять миллионов четыреста тысяч) руб.

Суд, исследовав экспертное заключение с позиции статьи 71 АПК РФ, установил, что оно соответствует требованиям законодательства Российской и отвечает критериям относимости, допустимости и достаточности доказательств, в связи с чем суд принимает выводы, изложенные в заключении, устанавливающие выкупную стоимость изымаемых объектов недвижимости.

В отсутствие со стороны ответчика доказательств того, что использование земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 и объекта недвижимости, находящегося на спорном земельном участке по целевому назначению возможно, с учетом выводов экспертов, суд полагает, что требования истца подлежат удовлетворению.

В силу статьи 56.11 ЗК РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием прекращения права собственности на земельный участок.

Согласно п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Московской области в лице Главного управления дорожного хозяйства Московской области в пользу индивидуального предпринимателя Диниц Юлии Юрьевны убытки в результате фактического изъятия земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050201:687 для строительства автомобильной дороги от транспортной развязки на 14 км МКАД до транспортной развязки 21 км магистрали М-5 «Урал» на участке от эстакады через железную дорогу и Дзержинское шоссе до транспортной развязки на 21 км магистрали М-5 «Урал» в размере 139 400 000 руб., в том числе стоимость здания в размере 106 400 000 руб., стоимость земельного участка в размере 28 800 000 руб., убытки, причиненные истцу изъятием земельного участка, в размере 4 200 000 руб.

Прекратить право собственности индивидуального предпринимателя Диниц Юлии Юрьевны на земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050201:687, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, общая площадь 2 684 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Котельники, уч.6/10, а также на здание с кадастровым номером 50:22:0050203:1896, панельное двухэтажное, назначение: нежилое, общая площадь 1 290,6 кв.м, инв.№ 46:444:002:000147910:0001, лит.Б, адрес: Московская область, г.Котельники, ул.Железнодорожная, д.5, признав указанные объекты недвижимого имущества изъятими для государственных нужд Московской области.

Взыскать с Главного управления дорожного хозяйства Московской области в пользу индивидуального предпринимателя Диниц Юлии Юрьевны судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 200 000 руб., а также расходы, понесенные в результате проведения экспертиз в размере 85 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова