АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
http://www.saratov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов Дело № А57-23758/2018
16 ноября 2020 года

Резолютивная часть решения оглашена 10.11.2020
Полный текст решения изготовлен 16.11.2020

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи И.М. Заграничного,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания В.С. Комиссаровой, рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1 арбитражное дело по исковому заявлению
Администрации Вольского муниципального района Саратовской области (ОГРН 1026401677807), Саратовская область, г. Вольск,
к Обществу с ограниченной ответственностью «Райский сад» (ОГРН 1079847111783), г. Санкт-Петербург,
третьи лица: Детская школа искусств № 5 Вольского муниципального района, Саратовская область, г. Вольск, Собрание Вольского муниципального района Саратовской области, Саратовская область, г. Вольск, Управление по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области, г. Саратов, Комитет по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами Администрации Вольского муниципального района Саратовской области, Саратовская область, г. Вольск, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, г. Саратов, г. Саратов, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Саратовской области, г. Саратов,
об изъятии земельного участка и находящегося на нем нежилого здания для муниципальных нужд
при участии в судебном заседании:
от истца: Дудников А.В. по доверенности от 09.01.2020,
от ответчика: не явился, извещен,
от третьих лиц: не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Саратовской области обратилась Администрация Вольского муниципального района Саратовской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Райский сад» об изъятии для муниципальных нужд Вольского муниципального района Саратовской области земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности и

находящееся на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2; прекращении права собственности ООО «Райский сад» на земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, расположенный по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2, исключив из Единого государственного реестра недвижимости запись № 64-64-16/035/2008-344 от 20.06.2008 и находящегося на нем нежилого здания, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, исключив из Единого государственного реестра недвижимости запись № 64-64-16/035/2008-343 от 20.06.2008; признании за Вольским муниципальным районом Саратовской области права собственности на земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности и находящееся на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 13.03.2019 по делу № А57-23758/2018 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2019 по делу № А57-23758/2018 решение суда от 13.03.2019 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2019 по делу № А57-23758/2018 решение от 13.03.2019 и постановление от 22.05.2019 отменены и дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Отводов суду не заявлено.

Сторонам разъяснены права в порядке статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Иные лица, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

Суд считает, что все меры к извещению лиц, участвующих в деле, приняты.

В силу положений статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика и третьих лиц, извещенных надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством.

Дело рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявлений в соответствии со статьями 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

В соответствии со статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений.

Арбитражному суду представляются доказательства, отвечающие требованиям статей 67, 68, 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд рассматривает дело по имеющимся в деле доказательствам.

Выслушав представителя истца, исследовав доказательства, следуя закрепленному статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также статьей 123 Конституции Российской Федерации, принципу состязательности сторон, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, ООО «Райский сад» на праве собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14 площадью 2 398

кв.м, а так же расположенное на указанном земельном участке нежилое здание с кадастровым номером 64:42:010159:29 площадью 36 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Евсеева, д. 2 (для земельного участка адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка по указанному почтовому адресу).

Указанное право собственности общества на указанные объекты зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН.

Решением Вольского муниципального Собрания Вольского муниципального района Саратовской области от 26.04.2018 № 5/24-209 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Вольского муниципального района до 2030 года» была утверждена Стратегия социально-экономического развития Вольского муниципального района до 2030 года.

В пункте 2.3.6 Стратегии указано, что согласно Устава Вольского муниципального района, для достижения цели обеспечения прав жителей района на участие в культурной жизни, на доступ к культурным ценностям и информацией в соответствии с современными потребностями и с использованием современных технологий, а также предоставление качественных услуг в сфере культуры, способствующих развитию творческого, культурного, духовного потенциала района, разработаны пути реализации ожидаемых результатов.

Так, в 2018 - 2019 годах запланировано увеличение учебных площадей ДШИ № 5, путем изъятия земельного участка под образование нового объекта учреждения дополнительного образования в сфере культуры, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2 (зона общественной деловой застройки г. Вольска) с имеющимся на нем зданием (выявленный объект культурного наследия), которое после реставрации будет соответствовать основным характеристикам для размещения учреждения дополнительного образования.

09.01.2018 между Администрацией Вольского муниципального района Саратовской области (заказчик) и Государственным унитарным проектным предприятием «Институт Саратовгражданпроект» Саратовской области (подрядчик) заключен договор № 720/5497-СТП(кор) на выполнение проектной документации, согласно которому подрядчик по заданию заказчика обязуется выполнить «Проект внесения изменений в схему территориального планирования Вольского муниципального района Саратовской области».

Решением Вольского муниципального Собрания Вольского муниципального района Саратовской области от 26.04.2018 № 5/24-211 внесены изменения в проект «Схема территориального планирования Вольского муниципального района», утвержденный решением Вольского муниципального Собрания от 20.03.2009 № 3/45-601, которые включили реконструкцию (реставрацию) выявленного объекта культурного наследия «здание больницы 1910-1913 г.г.», расположенного по адресу: г.Вольск, ул. С.Евсеева, д.2, для размещения детской школы искусств».

09.01.2018 между Администрацией Вольского муниципального района Саратовской области (заказчик) и Государственным унитарным проектным предприятием «Институт Саратовгражданпроект» Саратовской области (подрядчик) заключен договор № 720/5497-ГП(кор) на выполнение проектной документации, согласно которому подрядчик по заданию заказчика обязуется выполнить «Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования город Вольск Вольского муниципального района Саратовской области».

Постановлением Главы муниципального образования город Вольск Вольского муниципального района Саратовской области от 15.03.2018 № 10/1 назначено проведение публичных слушаний по обсуждению проекта изменений в Генеральный план муниципального образования город Вольск, утвержденный Решением Совета муниципального образования город Вольск от 10.06.2011 № 37/2-214, в части включения в перечень объектов местного значения на территории муниципального образования город

Вольск объекта муниципального учреждения «детская школа искусств», планируемого в размещению на земельном участке по адресу: г. Вольск, ул. С.Евсеева, д. 2, в том числе путем реконструкции (реставрации) существующего здания по указанному адресу.

Решением Совета муниципального образование город Вольск Вольского муниципального района Саратовской области от 27.04.2018 № 56/3-268 внесены изменения в Генеральный план муниципального образования город Вольск, утвержденный Решением Совета муниципального образования город Вольск от 10.06.2011 № 37/2-214, которые включают реконструкцию (реставрацию) выявленного объекта культурного наследия «здание больницы 1910-1913 г.г.», расположенного по адресу: г. Вольск, ул. С. Евсеева, д. 2, для размещения детской школы искусств».

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено о фальсификации доказательств, а именно:

- Постановления Главы Вольского муниципального района № 10/1 от 15.03.2018;
- Договора № 720/5497-СТП(кор) от 09.01.2018;
- Договора № 720/5497-ГП(кор) от 09.01.2018.

В обоснование заявления ответчик указывает, что даты на документах не соответствуют времени их изготовления.

Рассмотрев указанное ходатайство, судом отказано в принятии к рассмотрению заявлений о фальсификации доказательств по следующим основаниям.

Суд не может приступить к проверке данного заявления ввиду неявки в судебное заседание самих заявителей. Статья 161 АПК РФ обязывает суд предупредить заинтересованные лица об уголовно-правовых последствиях такого заявления. Процессуальная практика совершения данного процессуального действия указывает на отбор у заинтересованных лиц подписки о предупреждении их об уголовной ответственности (статьи 303, 306 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Ответчиком заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы с постановкой вопросов о соответствии времени выполнения документов дате, указанной в данных документах. Вместе с тем, каких-либо доказательств, подтверждающих доводы ответчика, в материалы дела не представлено.

Суд рассматривает ходатайство истца о назначении судебной экспертизы в порядке статей 82, 83 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу положений статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд назначает экспертизу для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных познаний.

Суд, рассмотрев ходатайство о назначении экспертизы, считает необходимым отказать в удовлетворении заявленного ходатайства о проведении по делу судебной технической экспертизы.

Постановлением администрации Вольского муниципального района Саратовской области от 03.05.2018 № 744 изъяты для муниципальных нужд Вольского муниципального района в целях реконструкции объекта местного значения земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2, и расположенное на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2.

Копия указанного постановления направлена по адресам ООО «Райский сад» - по адресу регистрации, а так же по адресу места расположения изымаемых объектов недвижимости.

Кроме того, Постановление администрации Вольского муниципального района Саратовской области от 03.05.2018 № 744 опубликовано в печатных изданиях - газета «Вольская жизнь», газета «Вольский деловой вестник».

ООО «Средневолжская оценочная компания» была проведена оценка рыночной стоимости нежилого здания кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м и земельного участка кадастровый номер 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м по адресу: Саратовская область, г. Вольск, ул. С. Евсеева, д. 2.

30.05.2018 ООО «Средневолжская оценочная компания» было направлено письмо генеральному директору ООО «Райский сад» № 175 с приложениями.

На основании отчета об оценке № 0363-2018 от 19.07.2018 итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составила 2 412 000 руб. за нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29 площадью 436 кв.м и 815 000,00 руб. за земельный участок, кадастровый номер 64:42:010159:14, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Вольск, ул. С. Евсеева, д. 2.

Администрацией Вольского муниципального района было подготовлено соглашение об изъятии земельного участка и находящегося на нем нежилого здания для муниципальных нужд Вольского муниципального района Саратовской области, которое сопроводительным заказным письмом с уведомлением от 20.07.2018 № 01-12/7122 было направлено в адрес ответчика: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Одесская, д. 2, офис 139 и заказным письмом с уведомлением от 20.07.2018 № 01-12/7121 было направлено по адресу нахождения изымаемой недвижимости: 412900, г. Вольск, ул. С. Евсеева, д. 2.

Подписанного проекта соглашения обществом в адрес администрации не направлено.

На основании изложенного, администрация обратилась в суд с настоящим исковым заявлением.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

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

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.

Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

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.

Статьей 49 ЗК РФ установлено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Согласно положениям ст. 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:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса.

Согласно позиции ответчика, реконструкция объекта недвижимости, принадлежащего

ответчику и дальнейшее размещение в нем учреждения дополнительного образования в сфере культуры не является предусмотренным законом основанием для изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

Между тем, суд отмечает, что под государственными или муниципальными нуждами понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества, находящегося в частной собственности.

Как указано выше, в 2018 - 2019 годах в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Вольского муниципального района до 2030 года запланировано увеличение учебных площадей ДШИ № 5, путем изъятия земельного участка под образование нового объекта учреждения дополнительного образования в сфере культуры, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2 (зона общественной деловой застройки г. Вольска) с имеющимся на нем зданием (выявленный объект культурного наследия), которое после реставрации будет соответствовать основным характеристикам для размещения учреждения дополнительного образования.

МУДО «ДШИ № 5 Вольского муниципального района» является муниципальным учреждением, направлениями деятельности которого, в соответствии с Уставом муниципального учреждения дополнительного образования «Детская школа искусств № 5 Вольского муниципального района», утв. постановлением администрации Вольского муниципального района от 13.07.2016 № 1394, является, в том числе, осуществление творческой и культурно-просветительской деятельности, художественное образование и эстетическое воспитание граждан.

Таким образом, размещение указанного учреждения дополнительного образования входит в сферу муниципальных нужд муниципального образования, направлено на достижение интересов общества.

Пунктом 3 ст. 56.2 ЗК РФ установлено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

Согласно ч. 1 ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Пунктом 19.3 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ установлено, что к вопросам местного значения муниципального района относятся сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального района, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального района.

Как следует из материалов дела, нежилое здание с кадастровым номером 64:42:010159:29 площадью 436 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Евсеева, д. 2, является выявленным объектом культурного наследия «здание больницы 1910-1913 г.г.».

В силу статьи 240 ГК РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

Согласно пункту 1 статьи 243 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, имущество

может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

Конституцией Российской Федерации провозглашена цель обеспечения благополучия и процветания России, исходя из ответственности перед нынешним и будущим поколениями, и закреплено право каждого на доступ к культурным ценностям во взаимосвязи с обязанностью заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры (преамбула; статья 44 части 2 и 3). Данные конституционные положения корреспондируют международно-правовым положениям о том, что каждая культура обладает достоинством и ценностью, которые следует уважать и сохранять, повреждение или исчезновение любых образцов культурной ценности представляет собой пагубное обеднение достояния всех народов мира (Декларация принципов международного культурного сотрудничества, принятая Генеральной конференцией ЮНЕСКО 04.11.1966; Конвенция ЮНЕСКО об охране всемирного культурного и природного наследия от 16.11.1972).

Законодатель, указав в преамбуле Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», что объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия, гарантировал их сохранность в соответствии с данным Федеральным законом (пункт 1 статьи 7) и с этой целью закрепил особенности возникновения, осуществления и прекращения вещных прав на объект культурного наследия.

Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 48 Закона № 73-ФЗ).

Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия (пункт 3 статьи 48 Закона № 73-ФЗ).

При государственной регистрации договора купли-продажи объекта культурного наследия новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению объекта культурного наследия, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываются в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия.

В силу пункта 7 статьи 11 Закона № 73-ФЗ, мероприятия по контролю за состоянием объектов культурного наследия и систематическое наблюдение в отношении объектов культурного наследия федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия проводятся должностными лицами органов охраны объектов культурного наследия на основании заданий органа охраны объектов культурного наследия.

В ходе рассмотрения дела Управлением культуры и кино администрации Вольского муниципального района проведено визуальное обследование объекта культурного наследия «Здание больницы 1910-1913г.г» по адресу: г. Вольск, ул. С. Евсеева, д. 2, по результатам которого составлен Акт от 07.08.2020.

В соответствии с актом визуального обследования объекта культурного наследия установлено, что здание имеет значительные повреждения:

- в окнах здания частично выбиты рамы и отсутствуют стекла,

- бетонное покрытие крыльца имеет разрушения,

- массивная деревянная входная дверь в плохом состоянии,
- фасад поврежден,
- крыша частично разрушена.

Основные разрушения находятся внутри здания (прогнившие полы, потолочные балки, внутреннее покрытие стен). Повреждение наружных стен находится со стороны боковых стен и внутреннего фасада здания.

Указанные обстоятельства также подтверждаются фотоматериалами, приложенными к заключению эксперта ООО «Поволжское экспертное бюро» от 21.04.2020 № 20/577, согласно которым суд приходит к выводу, что здание находится в неудовлетворительном состоянии.

В силу пункта 1 статьи 54 Закона № 73, в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, соответствующий орган обращается в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 54 Закона № 73-ФЗ в случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине собственника данного объекта или пользователя данным объектом либо по вине владельца земельного участка, в пределах которых располагается объект археологического наследия, земельный участок, расположенный в границах территории объекта культурного наследия, являющийся неотъемлемой частью объекта культурного наследия, либо земельный участок, в пределах которых располагается объект археологического наследия, может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные обстоятельства послужили основанием для принятия постановлении администрации Вольского муниципального района Саратовской области от 03.05.2018 № 744.

В соответствии со статьей 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно.

Согласно положениям ст. 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 случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или

муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

Статьей 56.8 ЗК РФ установлено, что 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 № 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 статье 13 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Согласно ч. 1 ст. 82 АПК РФ, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству истца судом была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости.

Согласно заключению ООО «Поволжское экспертное бюро» от 21.04.2020 № 20/577, подготовленного экспертом Богдановым В.М., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 64:42:010159:29 и земельного участка с кадастровым номером 64:42:010159:14 составляют в сумме 3 096 000 руб.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 2 Информационного письма Президиума

ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», при наличии спора для проверки достоверности отчета оценщика по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, может быть назначена экспертиза в виде иной независимой оценки объекта.

Вместе с тем, положения Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не определяют порядок назначения судом эксперта, этот порядок предусмотрен Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Как отмечено выше, в соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Экспертом в арбитражном суде является лицо, обладающее специальными знаниями по касающимся рассматриваемого дела вопросам и назначенное судом для дачи заключения в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом (часть 1 статьи 55 АПК РФ).

За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку (пункт 5 статьи 55 АПК РФ).

Судом установлено, что вышеуказанное экспертное заключение составлено с соблюдением требований статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является ясным и полным, выводы носят категорический характер при отсутствии противоречий. Само по себе несогласие ответчика с выводами, изложенными в заключении эксперта не свидетельствует о какой-либо недостаточной ясности или полноте указанного заключения, так как доказательств, достаточных для опровержения выводов эксперта, он не представил. Следовательно, суд признает данное экспертное заключение относимым, допустимым и достоверным доказательством.

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований в части изъятия для муниципальных нужд Вольского муниципального района Саратовской области земельного участка с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности и находящегося на нем нежилого здания, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенных по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2, с установлением размера выкупной цены, равной 3 096 000 руб.

В отношении требований о прекращении права собственности ООО «Райский сад» на земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14 и находящееся на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, а так же признания за Вольским муниципальным районом Саратовской области права собственности на указанные объекты недвижимости суд отмечает следующее.

Согласно положениям статьи 235 ГК РФ, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

1) перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

4) прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;

5) возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

6) государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

7) сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

Согласно пункту 2 этой же статьи в случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи последствия наступают только после предоставления указанного возмещения.

Предоставление возмещения за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств.

Пунктом 3 упомянутой статьи предусмотрено, что права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

Пунктом 4 статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что с момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд.

Частью 1 статьи 60 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что основанием для государственной регистрации прав на изъятые для государственных или муниципальных нужд земельный участок и (или) расположенные на таком земельном участке объекты недвижимости 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 части 1 настоящей статьи, для государственной регистрации прав представляются документы, подтверждающие предоставление возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем

объекты недвижимости, если соглашением об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд не установлено иное.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, 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 объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

С заявлением о государственном кадастровом учете от имени лиц, права на недвижимое имущество которых подлежат прекращению в соответствии с решением об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, вправе обратиться орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие данное решение, или организация, на основании ходатайства которой принято данное решение.

Согласно статье 58 Закона о регистрации недвижимости, в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

При распределении расходов по уплате государственной пошлины суд руководствуется статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В рамках настоящего спора, поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина в сумме 12 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

РЕШИЛ:

Изъять у Общества с ограниченной ответственностью «Райский сад» (ОГРН 1079847111783) для муниципальных нужд Вольского муниципального района Саратовской области земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности и находящееся на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2, с выплатой Вольским муниципальным районом в лице администрации Вольского муниципального района Саратовской области за счет средств бюджета Вольского муниципального района выкупной цены в размере 3 096 000 руб.

Прекратить право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Райский сад» (ОГРН 1079847111783), г. Санкт-Петербург, на земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, и расположенное на нем нежилое здание с кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2.

Признать за Вольским муниципальным районом Саратовской области право

собственности на земельный участок с кадастровым номером 64:42:010159:14, площадью 2 398 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности и расположенное на нем нежилое здание, кадастровый номер 64:42:010159:29, площадью 436 кв.м, расположенные по адресу: Саратовская область, город Вольск, ул. Саши Евсеева, д. 2.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Райский сад» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 12 000 руб.

Решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Решение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в полном объеме, через Арбитражный суд Саратовской области.

Направить копии решения арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле, разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - http://www.saratov.arbitr.ru и в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда.

Судья арбитражного суда
Саратовской области И.М. Заграничный