



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Пермь
21 июля 2023 года

Дело № А50-5584/2023

Резолютивная часть решения объявлена 17 июля 2023 года
Полный текст решения изготовлен 21 июля 2023 года

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Басовой Ю.Б., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гилязетдиновой С.Н., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «София» (ОГРН: 1065906025932, ИНН: 5906067966) к администрации города Перми (ОГРН: 1025900532460, ИНН: 5902290635) третьи лица: Управление жилищных отношений администрации города Перми, Департамент земельных отношений администрации города Перми, Департамент финансов администрации города Перми об оспаривании ненормативного правового акта, при участии:
от заявителя: Харитонов Д.С. по доверенности от 01.03.2022, предъявлен паспорт, диплом; Чернышов А.А., предъявлен паспорт (директор);
иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание представителей не направили, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации путем направления в их адрес копий определения заказным письмом с уведомлением, а также размещения данной информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»,
установил:

общество с ограниченной ответственностью «София» (далее – заявитель, Общество, ООО «София») обратилось в Арбитражный суд Пермского края с требованием к администрации города Перми (далее – Заинтересованное лицо) о признании незаконным отказа Управления жилищных отношений администрации города Перми, выраженного в письме от 19.01.2023 № 059-11-01-19/2-23.

25.05.2023 в материалы дела было представлено уточненное исковое заявление (т.1 л.д.201-205), в котором заявитель просит:

- признать незаконным в части отказ Управления жилищных отношений администрации г. Перми от 19.01.2023 № 059-11-01-19/2-23: об отказе в изъятии в муниципальную собственность нежилого помещения площадью нежилого

помещения площадью 80,4 кв. м., расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, д. 125, 1 этаж;

- обязать администрацию г. Перми заключить соглашение с ООО «София» о возмещении рыночной стоимости размера причинённых убытков, возникших в связи с невозможностью осуществления предпринимательской деятельности в нежилом помещении, кадастровый номер: 59:01:4410947:1737, назначение: нежилое, общая площадь 80,4 кв.м., тамбур 10 кв. м., этаж 1, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, д. 125, в сумме 8 366 619,00 рублей, определенной в отчете ООО «МВМ-Оценка» от 10.10.2022 № 208/Н-21.

На вопрос суда в судебном заседании 01.06.2023 заявитель пояснил, что отказ от 19.01.2023 оспаривает лишь в части последнего предложения следующего содержания: «Дополнительно сообщаем, что в целях обеспечения Ваших прав предлагаем решить вопрос изъятия нежилого помещения в муниципальную собственность в связи с признанием дома по ул. Куйбышева, 125 аварийным и подлежащим сносу в судебном порядке» (л.д.25-26). Также пояснил, что в части вопросов изъятия земельного участка заявитель требования в рамках настоящего спора не предъявляет.

Уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ судом были приняты.

Требования заявителя мотивированы тем, что заинтересованным лицом не были учтены законные интересы Общества, не направлен проект соглашения об изъятии для муниципальных нужд нежилого помещения.

В ходе судебного заседания представитель заявителя на требования настаивает. Пояснил, что ответчиком нарушены положения ст. 56.8, 56.10 Земельного кодекса РФ.

Представитель Администрации в судебное заседание не явился.

Департаментом земельных отношений администрации города Перми, администрацией города Перми, департаментом финансов администрации города Перми были представлены отзывы по делу, в удовлетворении требований просят отказать.

Неявка иных заинтересованных лиц в судебное заседание, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, препятствием для проведения судебного заседания в отсутствие их представителей не является (часть 3 статьи 156 АПК РФ).

Как следует из текста искового заявления, доводы ООО «София» основаны на следующем:

ООО «София» ранее являлось собственником нежилого помещения площадью 80,4 кв. м., расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125, 1 этаж. В данном помещении работала и находилась лицензированная круглосуточная стоматологическая клиника «София-Дента». Согласно заключению межведомственной комиссии от 25.10.2013 № 29 начальником управления жилищных отношений администрации города Перми издано распоряжение от 15.09.2016 № СЭД-11-01-04-187 «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» (в ред. От 16.03.2021 № 059-11-01-04-111). В соответствии с Распоряжением заместителя Главы администрации города Перми – начальника департамента земельных отношений от 02.09.2021 № 21-01-03-1019 на основании статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 11, 49, 56.2, 56.3, 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации, части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации,

Федерации, Положения о департаменте земельных отношений администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 24 февраля 2015 г. № 39, заключения межведомственной комиссии от 25 октября 2013 г. № 29 «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 125», распоряжения начальника управления жилищных отношений администрации города Перми от 15 сентября 2016 г. № СЭД-11-01 -04-187 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» (в ред. от 16.03.2021 № 0,59-11-01-04-104), распоряжения начальника управления жилищных отношений администрации города Перми от 31 марта 2016 г. № СЭД-11-01-04-66 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» (в ред. от 16.03.2021 № 059-11-01-04-111), заявления Управления жилищных отношений администрации г. Перми от 18 августа 2021 г. № 059-11-01-18/3-3430, земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410947:8 площадью 3572,4 кв.м. по ул. Куйбышева, 125 Свердловского района, был изъят для муниципальных нужд.

ООО «София» обратилось к заинтересованному лицу с заявлением от 03.11.2022 «О возмещении убытков, возникших в связи с невозможностью осуществления предпринимательской деятельности в нежилом помещении, кадастровый номер: 59:01:4410947:1737, назначение: нежилое, общая площадь 80,4 кв.м., этаж 1, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, д. 125 в сумме, определенной в отчете 208/Н-21 «По определению рыночной стоимости иных расчетных величин в виде размера возмещения убытков, возникающих в связи с невозможностью осуществления предпринимательской деятельности в нежилом помещении, кадастровый номер: 59:01:4410947:1737, назначение: нежилое, общая площадь 80,4 кв.м., этаж 1, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125».

Письмом администрации г. Перми в лице управления жилищных отношений от 30.11.2022 № 059-11-01-32/2-781 Обществу было разъяснено, что Решением Арбитражного суда Пермского края от 31.05.2021 по делу № А50-8599/21 по иску ООО «София» к Муниципальному образованию г. Пермь в лице администрации города Перми возложена обязанность по принятию решения о выкупе спорного нежилого помещения, размер возмещения определен судом с учётом убытков, иные убытки Обществом не заявлялись.

26.12.2022 Общество обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении копии решения (акта муниципального образования) об изъятии для муниципальных нужд спорного земельного участка и нежилого помещения.

Письмом Управления жилищных отношений администрации г. Перми от 19.01.2023 № 059-11-01-19/2-23, оспариваемым в настоящем деле, Обществу указано на следующее:

- Распоряжением заместителя главы администрации города Перми - начальника департамента земельных отношений администрации города Перми от 02.09.2021 № 21-01-03-1019 земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410947:8, расположенный под многоквартирным домом по ул. Куйбышева, 125 изъят для муниципальных нужд города Перми;

- ООО «София» на праве собственности принадлежит нежилое помещение в аварийном многоквартирном доме по ул. Куйбышева, 125. В целях обеспечения прав ООО «София» муниципалитет предложил решить вопрос Общества об изъятии нежилого помещения в муниципальную собственность в связи с

признанием дома по ул. Куйбышева, 125 аварийным и подлежащим сносу - в судебном порядке.

Общество, посчитав, что письмо от 19.01.2023 является незаконным в оспариваемой части, обратилось в арбитражный суд с вышеуказанными требованиями в порядке гл. 24 АПК РФ.

Согласно реестру домов, подлежащих расселению в 2021 году в рамках Национального проекта муниципальной адресной программы от 31.05.2019 № 238, дом, расположенный по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125, подлежит расселению в 2021 году.

Указанный дом признан аварийным и подлежащим расселению приказом муниципального образования № 9 от 03.04.2009; 25.03.2013 было подписано заключение городской межведомственной комиссии для оценки и обследования помещения в целях признания его многоквартирным домом в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

19 января 2021 года в 22 ч. 10 минут и 20 января 2021 года в 00 ч. 15 минут произошли затопления всей площади 1 и 2 этажей указанного жилого дома по причине порыва системы отопления на чердаке 2-х этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 125.

ООО «София» обратилось в ООО «МВМ-Оценка» с целью получения соответствующего отчёта. В соответствии с отчетом ООО «МВМ-Оценка» № 208/Н-21, где дата оценки: 25.03.2021 «По определению рыночной стоимости иных расчетных величин в виде размера возмещения убытков, возникающих в связи с невозможностью осуществления предпринимательской деятельности в нежилом помещении, кадастровый номер: 59:01:4410947:1737, назначение: нежилое, общая площадь 80,4 кв.м., этаж 1, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125», рыночная стоимость размера возмещения убытков составляет 8 366 619 рублей.

27.05.2022 между Обществом и Муниципальным образованием город Пермь в лице начальника управления жилищных отношений администрации города Перми был подписан договор о передаче нежилого помещения № 175-УЖО-БИ согласно которому Общество передало в муниципальную собственность спорное нежилое помещение с кадастровым номером: 59:01:4410947:1737, назначение: нежилое, общая площадь 80,4 кв.м., этаж 1, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125.

Решением Арбитражного суда Пермского края от делу № А50-8599/2021 признан незаконным отказ, изложенный в письме от 06.04.2021 №11- 03-16/1-91 как не соответствующий положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации. На администрацию города Перми возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем: - принятия решения об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125, кадастровый номер 59:01:4410947:8; - принятия решения об изъятии для муниципальных нужд нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125, площадью 80,4 кв. м, 1 этаж; принятия решения о выкупе нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 125, площадью 80,4 кв. м, 1 этаж по рыночной стоимости, определенной в отчете 30/Н-21 в размере 7 014 000 руб.

Как следует из материалов дела, во исполнение решения Арбитражного суда Пермского края по делу № А50-8599/2021 было произведено возмещение в пользу Общества в сумме 7 014 000,00 руб. (платежное поручение от 27.10.2021 №№ 484384 – т.1 л.д.114). Факт получения возмещения в сумме 7 014 000 руб. заявителем не оспаривается.

При этом, как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, 27.05.2022 между ООО «София» и МО г. Пермь был заключен договор № 175-УЖО-БИ (т.1 л.д.188), согласно которому общество передало в муниципальную собственность спорное нежилое помещение, в п.3 договора сделана ссылка на решение Арбитражного суда Пермского края по делу № А50-8599/2021.

В материалы дела представлены выписка из ЕГРН, согласно которой право собственности на спорное нежилое помещение зарегистрировано за Муниципальным образованием г. Пермь 15.08.2022 (т. 2 л.д. 61-62).

Таким образом, уже состоялся факт передачи помещения от заявителя муниципальному образованию г. Пермь.

Ссылки на несоблюдение администрацией в оспариваемом письме от 19.01.2023 положений ст. 56.8, 56.10 ЗК РФ судом отклоняются, поскольку фактически еще 27.05.2022 имущество было передано.

Согласно ч.1 ст.198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания недействительным ненормативного правового акта необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение данным актом прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу прямого указания ч. 5 ст. 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения,

совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта возложена на принявший его орган; согласно положениям ст. 65 Кодекса доказывание иных обстоятельств является обязанностью лиц, которые ссылаются на данные обстоятельства.

Согласно пункту 1 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 силу пункта 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок.

В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.

В соответствии с положениями статей 15 и 32 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Постановление N 47).

Распоряжением начальника управления жилищных отношений администрации города Перми от 07.05.2015 № СЭД-11-01-04-107 (в редакции от 24.02.2016 № СЭД-11-01-04-40, от 11.02.2021 № СЭД-11-01-04-31, от 25.03.2021 № 059-11-01-04-194) многоквартирный дом № 125 по ул. Куйбышева признан аварийным и подлежащим сносу, включен в Реестр жилых помещений, признанных непригодными для проживания граждан, и аварийных многоквартирных домов.

Согласно статье 16 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) убытки, причиненные юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) муниципальных органов или должностных лиц этих органов, подлежат возмещению муниципальным образованием.

В соответствии со статьей 1069 ГК РФ вред, причиненный юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) муниципальных органов либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта муниципального органа, подлежит возмещению за счет казны муниципального образования.

Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, определяются в соответствии со статьей 15 ГК РФ. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение

его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (пункт 2 названной статьи).

Судом установлено, что нежилое помещение было передано Обществом в муниципальную собственность по договору от 27.05.2022.

Согласно заявленным требованиям, ООО «София» просит обязать администрацию города Перми заключить соглашение о возмещении рыночной стоимости размера причиненных убытков, связанных с невозможностью осуществления предпринимательской деятельности в нежилом помещении, по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 125. При этом акт органа, которым обществу было отказано в возмещении убытков (письмо от 30.11.2022), заявителем не оспаривается.

В рассматриваемой ситуации не усматривается наличие оснований для обязанности администрации совершить те действия, на которые указывает истец. Требования, изложенные в пункте 2 просительной части иска, не соотносятся с требованиями п.1. Удовлетворение требований по п.1 не восстанавливает какие-либо права заявителя и не влечет за собой последствий в виде обязанности администрации совершить действия по заключению соглашения о взыскании убытков.

Оценив приведенные сторонами доводы и представленные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их совокупности, суд пришел к выводу, что в действиях администрации по направлению спорного письма нарушений норм действующего законодательства не имеется, нарушений прав и законных интересов заявителя также не установлено, правовые основания для признания незаконным оспариваемого письма отсутствуют, соответственно, требования заявителя удовлетворению не подлежат.

В силу ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Указанные в ч.2 ст. 201 АПК РФ обстоятельства судом по материалам дела не установлены.

Заявителем не доказано, что обжалуемое письмо нарушает его права и возлагает на него какие-либо обязанности, не соответствующие требованиям действующего законодательства. Спорное нежилое помещение уже передано по договору муниципалитету, компенсация за него обществом получена. Оснований для возложения дополнительных обязанностей на администрацию исходя из конкретных обстоятельств дела у суда не имеется.

Согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

С учетом принятого решения согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя.

Руководствуясь статьями 110, 168-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Ю.Б. Басова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.02.2023 1:35:00
Кому выдана БАСОВА ЮЛИЯ БОРИСОВНА