

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Приокский районный суд г. Нижнего Новгорода

в составе председательствующего судьи: ██████████,

с участием пом.прокурора: ██████████

при секретаре: ██████████,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Нижнего Новгорода к ██████████, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ██████████ и ██████████, об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд путем выкупа, прекращении права собственности, признании права муниципальной собственности, признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета,

встречному иску ██████████, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ██████████ и ██████████, к администрации города Нижнего Новгорода об установлении и выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Истец администрация г. Нижнего Новгорода обратилась в суд с иском к ответчику с вышеуказанными требованиями.

В обоснование иска ссылается на то, что согласно постановлению администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ № ... многоквартирный дом <адрес> признан аварийным и подлежащим сносу.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ серии ... № ... квартира <адрес>, общей площадью ... кв.м., принадлежит на праве собственности ██████████, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ № ...

По данным выписки из домовой книги ОАО ██████████ от ДД.ММ.ГГГГ в указанном жилом помещении зарегистрированы:

██████████, ДД.ММ.ГГГГ года рождения,

██████████, ДД.ММ.ГГГГ года рождения,

██████████, ДД.ММ.ГГГГ года рождения.

Несовершеннолетние ██████████ и ██████████ являются детьми ответчика, что подтверждается свидетельством о рождении ... № ..., выданном ДД.ММ.ГГГГ отделом ЗАГС Приокского района г. Н.Новгорода главного управления ЗАГС Нижегородской области, и свидетельством о рождении ... № ..., выданном ДД.ММ.ГГГГ отделом ЗАГС Приокского района г. Н.Новгорода главного управления ЗАГС Нижегородской области.

В соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ № ... ██████████ письмом от ДД.ММ.ГГГГ № ... было направлено уведомление о признании дома <адрес> аварийным и подлежащим сносу, а также письмом от ДД.ММ.ГГГГ № ... предъявлено требование о сносе аварийного дома в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ № ..., т.е. в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Уведомление и требование получены ответчиком на руки ДД.ММ.ГГГГ.

Поскольку собственники помещений в многоквартирном доме <адрес> в установленный срок не осуществили снос аварийного дома, в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ № ... «Об изъятии земельного участка и изъятии жилых помещений в многоквартирном жилом доме <адрес>» земельный участок с кадастровым номером ..., занимаемый многоквартирным жилым домом <адрес> и объекты недвижимости, указанные в приложении к настоящему постановлению, подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ № ... администрация Приокского района города Нижнего Новгорода направила ██████████ копию постановления администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ № ... «Об изъятии земельного участка и изъятии жилых помещений в многоквартирном жилом доме <адрес>». Письмо получено ответчиком ДД.ММ.ГГГГ

По инициативе истца Муниципальным предприятием города Нижнего Новгорода «Нижегородское жилищное агентство» была проведена оценка размера возмещения в связи с изъятием для муниципальных нужд объекта недвижимого имущества: жилого помещения (квартиры), общей площадью ... кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ ... и на общее имущество в многоквартирном доме, о чем ДД.ММ.ГГГГ был составлен отчет № ... об оценке.

Согласно отчету № ... об оценке от ДД.ММ.ГГГГ величина размера возмещения в связи с изъятием для муниципальных нужд объекта недвижимого имущества: жилого помещения (квартиры), общей

площадью ... кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад... и на общее имущество в многоквартирном доме, по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет ... рублей ... коп.

<адрес> письмом от ДД.ММ.ГГГГ № ... направила [REDACTED], проект соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд с приложением отчета № ... об оценке. Письмо вручено ответчику ДД.ММ.ГГГГ заказным письмом с уведомлением.

До настоящего времени соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд ответчиком не подписано.

Основывая свои требования на нормах ст. 32 Жилищного кодекса РФ, статьями 56.6-56.10 Земельного кодекса РФ, статьями 235, 239, 281 ГК РФ, истец просит суд:

1. Изъять для муниципальных нужд путем выкупа у [REDACTED] жилое помещение по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения с выплатой администрацией города Нижнего Новгорода выкупной цены в размере ... рублей ... коп.

2. Прекратить право собственности [REDACTED] на жилое помещение по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

3. Признать за муниципальным образованием город Нижний Новгород право собственности на жилое помещение по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

4. Признать [REDACTED], ДД.ММ.ГГГГ года рождения, и К [REDACTED], ДД.ММ.ГГГГ года рождения, утратившими право пользования жилым помещением по адресу: <адрес>.

5. Выселить [REDACTED] из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

6. Снять [REDACTED] с регистрационного учета по адресу: <адрес> (л.д. ...). [REDACTED], действующий в своих интересах и в интересах несовершеннолетних [REDACTED] и [REDACTED], обратился к администрации г. Нижнего Новгорода со встречным иском о предоставлении в собственность равнозначного благоустроенного жилого помещения взамен помещения, признанного аварийным.

В обоснование заявленных требований указал, что жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Согласно Постановлению Городской Думы города Нижнего Новгорода от 31.01.2007 № 4 «Об утверждении муниципальной адресной программы сноса и реконструкции ветхого и сноса аварийного жилищного фонда в городе Нижнем Новгороде», многоквартирный дом по адресу: <адрес>, включен в перечень расселяемых многоквартирных домов (приложение № 2).

На основании изложенного, [REDACTED] просит суд предоставить в собственность ответчикам: [REDACTED], действующему в своих интересах и интересах [REDACTED], равнозначное благоустроенное жилое помещение взамен помещения, признанного аварийным, расположенного по адресу: <адрес> (л.д. ...).

В дальнейшем в связи с проведением по делу экспертизы [REDACTED] изменил встречные исковые требования, просит суд:

1) установить выкупную цену изымаемого жилого помещения по адресу: <адрес>, в размере ... руб.;

2) обязать администрацию г. Н. Новгорода произвести выплату выкупной цены изымаемого жилого помещения по адресу: <адрес> в размере ... руб. (л.д. ...).

В судебном заседании представитель истца [REDACTED], действующая по доверенности (л.д. ...), иск поддержала, против удовлетворения встречных исковых требований возражала, в письменных возражениях указала, что в своем заключении судебный эксперт в выкупную цену изымаемого жилого помещения включил сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт в размере ... руб., ссылаясь на Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014г. Включение в выкупную стоимость указанной суммы считает необоснованным по следующим основаниям. Согласно отчета № ... от ДД.ММ.ГГГГ об оценке размера возмещения в связи с изъятием для муниципальных нужд объекта недвижимого имущества: жилого помещения (квартиры), общей площадью ... кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ ... и на общее имущество в многоквартирном доме, составленном МП города Нижнего Новгорода «Нижегородское жилищное агентство», вопрос о необходимости включения в выкупную цену компенсации за непроизведенный капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, обязанность осуществления которого возложена на бывшего наймодателя жилых помещений согласно статьи 16 закона № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» раскрыт в определении Конституционного суда от 23.12.2014 № 3002-0. В связи с отсутствием информации об обязательствах бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта, оценщиком не учтена данная компенсация, однако при предоставлении информации о вышеуказанных обязательствах - в отчет следует внести изменения, в части определения размера убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием (страница 51 отчета). Согласно обзора судебной практики от 29.04.2014 (на который ссылается судебный эксперт) невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для включения суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения. В данном примере судом была установлена связь между невыполнением капитального ремонта дома и снижением уровня надежности здания. Так, в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу № ... отражено, что само по себе признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в силу раздела 3 "Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 не свидетельствует о том, что именно отсутствие капитального ремонта дома привело к признанию его аварийным и данное обстоятельство не связано с иными причинами, в том числе с предельным сроком эксплуатации дома. Данный вывод был поддержан Конституционным судом Российской Федерации в определении от 23.12.2014 № 3002-0. Допустимые доказательства того, что непринятие мер по капитальному ремонту дома № <адрес> привело к тому, что дом был признан аварийным, в материалах дела отсутствуют. Судебный эксперт ООО [REDACTED] при расчете компенсации за непроизведенный капитальный ремонт так же не учел дату приватизации жилого помещения, являющегося объектом оценки, период нахождения данного жилого помещения в собственности города Нижнего Новгорода, а также в государственной собственности и нахождения на балансе ОАО [REDACTED] до передачи в муниципальную собственность. Т.е. до приватизации жилого помещения в разные периоды у него было два разных наймодателя, и в какой из этих периодов возникла обязанность по проведению капитального ремонта в заключении судебного эксперта не указано. Из заключения судебного эксперта не ясно, каким образом сделан вывод о необходимости проведения капитального ремонта дома на момент приватизации жилого помещения, нет доказательств, что данная обязанность не была выполнена, и чем подтверждается связь между невыполнением капитального ремонта и снижением уровня надежности здания. Таким образом, судебный эксперт ООО [REDACTED] без законных оснований включил в выкупную стоимость квартиры компенсацию за непроизведенный капитальный ремонт мест общего пользования в сумме ... руб., в связи с чем данная сумма подлежит исключению из размера выкупной цены жилого помещения (л.д. ...).

Ответчик [REDACTED], действующий в своих интересах и в интересах несовершеннолетних [REDACTED], а также его представитель [REDACTED], иск признали частично, встречные требования поддержали в полном объеме, ранее в судебном заседании ответчик пояснял, что проживает в спорном жилом помещении с ДД.ММ.ГГГГ, капремонт в доме никогда не проводился, поэтому настаивает на установлении выкупной цены изымаемого жилого помещения с учетом компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

Отдел опеки и попечительства отдела образования администрации Приокского района г. Н. Новгорода, извещен надлежащим образом (л.д. ...), от представителя [REDACTED] поступило заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие (л.д. ...).

Выслушав представителя истца, ответчика и его представителя, заключение прокурора, исследовав представленные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

Конституция Российской Федерации провозглашает Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (статья 7, часть 1), и закрепляет соответствующие права и свободы человека и гражданина, в том числе право на жилище.

Согласно ее статье 40 (часть 1) никто не может быть произвольно лишен жилища. Это право конкретизируется в Жилищном кодексе Российской Федерации, устанавливающим, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Кодексом и другими федеральными законами (часть 4 статьи 3).

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом; никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

На основании ст. ст. 3, 10 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают и прекращаются не иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством и другими федеральными законами.

В силу ст.15 ч.1, 4 Жилищного кодекса РФ

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В силу ст. 32 ЖК РФ:

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

2. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

3. Утратил силу с 1 апреля 2015 года. - Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ.

4. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

7. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным

пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

9. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

10. 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.

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 настоящей статьи.

12. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

Согласно ч. 10 ст. 56.10 Земельного Кодекса РФ в случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

В силу п. 3 ч. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:... отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2)

В соответствии со ст. 239.2 ГК РФ:

1. Отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях (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.

2. 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.

3. Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Судом установлено, что [REDACTED] на праве собственности принадлежит жилое помещение - квартира общей площадью ... кв.м., расположенная по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. ...) и сведениями из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. ...). Право собственности возникло на основании договора о безвозмездной передаче жилья в собственность от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. ...).

Согласно выписке из домовой книги от ДД.ММ.ГГГГ. в данном жилом помещении зарегистрированы и проживают: [REDACTED] П.В., ДД.ММ.ГГГГ г.р., и несовершеннолетние [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ г.р., и [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ г.р. (л.д. ...).

Согласно технического заключения по результатам инженерного обследования основных несущих строительных конструкций жилого дома по адресу : <адрес>, выполненного ООО " [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. ...), в результате визуального обследования строительных конструкций жилого дома выявлены : деформации стен и перекрытий, свидетельствующие о неравномерных осадках фундаментов; разрушение и деформация цоколя по всему периметру здания: выпучивание досок, наличие щелей между досками, повреждение 80% досок, высыпание части утеплителя, нарушение отлива; надземная (цокольная) часть наружных стен находится в аварийном техническом состоянии. Остальные конструкции находятся в недопустимом техническом состоянии. Часть внутренней несущей стены по оси 2 у оси Б находится в аварийном техническом состоянии. Наружные стены находятся в недопустимом техническом состоянии. Несущие стены, перекрытия над техподпольем в осях 3-2/Б-В, 1-м и 2-м этажами в осях 2-3/Б-В и 5-6/Б-В и полы 1-го этажа в осях 1-2/А-Б и 1-3/Б-В, а также подшивка карнизной части покрытия по оси А в осях 1-3 и отмостка по периметру здания находятся в недопустимом техническом состоянии. Учитывая аварийное и недопустимое техническое состояние большей части основных строительных конструкций, их физический износ, а также трудоемкость и затратность мероприятий по их замене или восстановлению, сохранение здания считают нецелесообразным.

Согласно заключению межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ. о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания - жилой дом <адрес> признан аварийным и подлежащим сносу в связи с естественной (физической) утратой несущих способностей основных конструкций дома и угрозой для проживания. (л.д. ...).

Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ. № ... «О признании многоквартирного дома <адрес> аварийным и подлежащим сносу» многоквартирный дом <адрес> признан аварийным и подлежащим сносу. Кроме того, постановлено в срок до ДД.ММ.ГГГГ. информировать собственников помещений в доме <адрес> о признании указанного дома аварийным и подлежащим сносу, а также предъявить им требования о сносе дома в срок до ДД.ММ.ГГГГ; расторгнуть договоры социального найма с гражданами, занимающими жилые помещения в доме <адрес> по договорам социального найма в порядке, установленном действующим законодательством РФ; в соответствии с действующим законодательством предоставить гражданам жилые помещения по договорам социального найма; установлен срок для отселения граждан ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. 11 ...).

Постановлением администрации г. Н. Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ. № ... в Постановление администрации города Нижнего Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ. № ... внесены изменения (л.д. ...)

ДД.ММ.ГГГГ. письмом № ... [REDACTED] был уведомлен о том, что жилой дом <адрес> был признан аварийным и подлежащим сносу, а также проинформирован о предложении жилого помещения маневренного фонда для временного проживания до предоставления благоустроенного жилого помещения (л.д. ...).

ДД.ММ.ГГГГ. [REDACTED] было предъявлено требование о сносе вышеуказанного жилого дома (л.д. ...).

Постановлением администрации г. Н. Новгорода от ДД.ММ.ГГГГ. № ... «Об изъятии земельного участка и изъятии жилых помещений в многоквартирном доме <адрес>» постановлено: изъять для муниципальных нужд земельный участок с кадастровым номером ..., занимаемый многоквартирным домом <адрес>, находящийся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме <адрес>; изъять для муниципальных нужд объекты недвижимости, расположенные в многоквартирном доме <адрес>, указанные в приложении к настоящему постановлению; подготовить, подписать и направить

правообладателям изымаемой недвижимости подписанные проекты соглашений в срок не позднее 60 дней с даты определения размера возмещения за изымаемую недвижимость; обеспечить государственную регистрацию права муниципальной собственности на изъятые объекты недвижимости. (л.д. ...).

В перечень объектов недвижимости, изымаемых для муниципальных нужд входит расположенная в многоквартирном доме <адрес> квартира № ..., принадлежащая на праве собственности [REDACTED] (л.д....).

ДД.ММ.ГГГГ. [REDACTED] направлена копия вышеуказанного постановления (л.д. ...), получена адресатом ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. ...), в ответ на которую [REDACTED], отказался передать администрации принадлежащее ему жилое помещение и долю в праве собственности на земельный участок (л.д. ...).

Согласно отчету № ... об оценке размера возмещения в связи с изъятием для муниципальных нужд объекта недвижимого имущества: жилого помещения (квартиры) общей площадью ... кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад. № ... и на общее имущество в многоквартирном доме от ДД.ММ.ГГГГ (дата оценки ДД.ММ.ГГГГ.), выполненного МП г. Н. Новгорода «Нижегородское жилищное агентство», величина размера возмещения в связи с изъятием для муниципальных нужд объекта недвижимого имущества: жилого помещения (квартиры) общей площадью ... кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад. № ... и на общее имущество в многоквартирном доме по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ. с учетом округления составляет ... руб., при этом включает в себя рыночную стоимость объекта недвижимости в размере ... руб. и размер убытков, связанных с изъятием земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в размере ... руб. (л.д. ...).

В отчете об оценке № ... от ДД.ММ.ГГГГ. указано, что фактический возраст объекта определяется по данным технической документации, от года постройки здания (ДД.ММ.ГГГГ.) до года оценки, и составляет 65 лет. Нормативный срок службы объекта жилых зданий с такими конструктивными характеристиками составляет 60 лет. (л.д. ...).

Учитывая, что здание еще эксплуатируется, величина физического износа дома определяется экспертно, на основании шкалы экспертных оценок физического состояния. Техническое состояние здания по результатам внешнего осмотра, характеризуется как «неудовлетворительное», с физическим износом более 70 %. «Неудовлетворительное» состояние характеризуется как «бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции, либо затрат на устранение недостатков, равных 65 % и более от стоимости восстановления. (л.д. ...).

ДД.ММ.ГГГГ. в адрес ответчика направлен проект соглашения об изъятии недвижимости (л.д. ... 1), который до настоящего времени не подписан.

Учитывая, что истцом процедура изъятия для муниципальных нужд объекта недвижимости, принадлежащего ответчику, произведена надлежащим образом, суд находит требования истца об изъятии для муниципальных нужд спорного жилого помещения, прекращении права собственности [REDACTED] на него, признании права муниципальной собственности, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Между тем, при определении выкупной цены при изъятии спорного жилого помещения суд руководствуется следующим.

В связи с возникновением спора по определению выкупной стоимости спорного жилого помещения по делу проведена судебная экспертиза.

Согласно заключению экспертов № ... по судебной экспертизе по делу № ... от ДД.ММ.ГГГГ., выполненному ООО [REDACTED], объект оценки находится в спальном районе [REDACTED] района, ближайшее окружение: жилые двухэтажные деревянные и кирпичные жилые дома, а также пяти- и девятиэтажные жилые дома современного типа. Социальный уровень населения - средний. Хорошая транспортная доступность, в шаговой доступности [REDACTED] остановки общественного транспорта «[REDACTED]» (маршруты автобусов, маршрутного такси, трамваев, троллейбусов) с возможностью добраться во все районы города. Экологическая обстановка хорошая. Объектов промышленной инфраструктуры микрорайона нет в ближайшем 600 кв. Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км): школа, действующий сад, почта, отделения банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника.

Физические характеристики здания: год ввода в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ, общий физический износ, % - нет данных, общее состояние дома - признан аварийным и подлежащим сносу; тип здания - жилой дом, деревянный; количество этажей - 2; техническое обустройство: имеются все коммуникации: централизованное холодное водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление, есть электричество, горячее водоснабжение от АГВ; состояние подъезда удовлетворительное, элементов благоустройства нет.

Описание объекта исследования: этаж расположения первый, количество комнат в квартире 2, общая площадь ... кв.м., жилая площадь ... кв.м., высота помещений 2,85 кв.м., балкона/лоджии нет, один сан. узел, жилые комнаты - потолок покрашен, стены оклеены обоями, пол - линолеум, окна деревянные; сан. узел - стены и пол керамическая плитка, потолок - пластиковые панели; кухня - пол дощатый окрашенный, стены и потолок

- окраска по штукатурке; необходим косметический ремонт, оборудование помещений в удовлетворительном состоянии; все коммуникации подведены, все оборудование в наличии в удовлетворительном состоянии, текущее использование по назначению.

Рыночная стоимость исследуемой квартиры <адрес>, с учетом рыночной стоимости доли в праве общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка, рассчитанная с использованием сравнительного подхода на дату проведения экспертизы, округленно составляет ... руб.

Рыночная стоимость земельного участка площадью ... кв.м. под многоквартирным жилым домом по адресу: <адрес>, полученная с использованием сравнительного подхода на дату оценки, округленно, составляет ... руб.

Рыночная стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме - земельный участок, общей площадью ... кв.м., кадастровый номер ..., расположенный по адресу: <адрес>, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату экспертизы, округленно, составляет ... руб.

Расчет стоимости убытков произведен экспертом с учетом: госпошлины за регистрацию прав собственности на объект недвижимости в размере ... руб., государственной пошлины на совершение нотариальных действий в размере ... руб., размера арендной платы на 3 месяца в размере ... руб., расходов на оплату услуг риэлтора в размере ... руб., убытков, связанных с переездами (перевозкой движимого имущества) в размере ... руб., компенсации за произведенный капитальный ремонт в размере ... руб.

Рыночная стоимость убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (ст. 32 ЖК РФ), в том числе компенсация за произведенный капитальный ремонт, на дату экспертизы, составляет: ... руб.

В заключении экспертов указано, что обязанность по производству капитального ремонта жилого дома возникла у наймодателя уже на момент приватизации ответчиками жилого помещения, дом ДД.ММ.ПТТГ постройки нуждался в проведении капитального ремонта, однако обязанность по производству капитального ремонта не была выполнена. Таким образом, можно сделать вывод, что невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для включения суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения. (л.д. ...).

При расчете стоимости капитального ремонта в процентах, от восстановительной стоимости всего дома, эксперты рассматривали два диапазона технического состояния : состояние «удовлетворительное», «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас». Стоимость капитального ремонта при таком техническом состоянии составляет до 15-30% от восстановительной стоимости всего здания.

Состояние «неудовлетворительное», «Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта». Стоимость капитального ремонта при таком техническом состоянии составляет уже от 40 % до 80% от восстановительной стоимости всего здания. (л.д. ...).

Таким образом, эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, включая стоимость затрат по переезду, перевозке имущества, понесенных собственником жилого помещения в связи с его изъятием, округленно, составляет ... руб. (л.д. ...).

Допрошенная в судебном заседании эксперт [REDACTED] пояснила суду, что факт непроведения в спорном жилом доме капитального ремонта был установлен путем визуального осмотра здания на основании специальных знаний, и тем фактом, что он признан аварийным. Так, это следует из ветхости основных несущих и опорных конструкций, в доме гнилые стены, уклоны полов, перекрытий лестничного марша, наблюдается проседание фундамента по углам, из-за разрушенной подмостки происходит попадание воды в фундамент, в наружных несущих стенах трещины с глубиной раскрытия до аварийного состояния. Долговечность деревянных зданий около 50-60 лет, износ составляет первые 20 лет по 1 % в год, а от 20-40 лет - по 1,2 % в год, от 40-60 лет - по 5 % в год. Дому <адрес> сейчас около 70 лет. Таким образом, последние 10 лет он был за пределами физического износа. Квартира была приватизирована ответчиком 15 лет назад, уже тогда дом требовал капитального ремонта. На странице 48 экспертного заключения есть таблица оценки технического состояния здания, в зависимости от износа и описания технического состояния. Когда процент износа составляет 40-60 %, эксплуатация конструктивных элементов возможна при проведении капитального ремонта. В 1990-е годы данный дом требовал значительного капремонта. Поэтому эксперты руководствовались нормативными данными, исходили из общей социальной ситуации 1990-х, когда менялось законодательство и управление домами. Никаких подтверждений ни визуальных, ни документальных о том, что был проведен капремонт дома,

у эксперта на момент исследования не было. Факт того, что дом признан аварийным, уже говорит об износе дома, и результаты осмотра это подтверждают.

Суд считает, что не имеется каких-либо оснований сомневаться в достоверности и объективности выводов экспертизы проведенной по определению суда. Данная экспертиза проведена с соблюдением установленного порядка, лицами, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов, и имеющими длительный стаж экспертной работы, экспертному исследованию был подвергнут необходимый и достаточный материал, содержащийся в материалах гражданского дела. Экспертное заключение является полным, ясным, содержит подробное описание проведенного исследования, последовательно, непротиворечиво, и согласуется с другими письменными доказательствами по делу. Эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу ложного заключения, допрошены в ходе судебного разбирательства по делу, где также были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. (л.д....). Проанализировав содержание экспертного заключения, суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ.

Статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусмотрено, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 21 июля 2007 года 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" относятся в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в Обзоре судебной практики за третий квартал 2012 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 декабря 2012 года, невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для предъявления собственником жилого помещения требований о включении сумм компенсаций за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 2 ст. 32 Жилищного кодекса РФ.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г.), выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт. К числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении выкупной цены жилого помещения, суды обоснованно относят суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

Однако доказательств проведения капитального ремонта в спорном жилом доме в материалы дела не представлено. Бремя доказывания указанных обстоятельств лежит на истце.

Вместе с тем, истец не представил сведений о том, что на момент передачи жилых помещений в собственность в порядке приватизации жилой дом был отремонтирован и не нуждался в капитальном ремонте. Какие-либо данные о проведении капитального ремонта дома в установленные техническими регламентами сроки не представлены, так же как и сведения, подтверждающие, что по наступлении срока проведения капитального ремонта состояние жилого дома было таковым, что фактически не требовалось проведения работ, относящихся к капитальному ремонту, и техническое состояние конструктивных элементов дома соответствовало предъявляемым к ним техническими регламентами требованиям.

Напротив, необходимость капитального ремонта жилого дома с учетом его технического состояния возникла уже на момент приватизации ответчиком жилого помещения (ДД.ММ.ГТТГ.), дом ДД.ММ.ГТТГ постройки, нуждался в проведении капитального ремонта, что подтверждается техническим заключением по результатам инженерного обследования основных несущих строительных конструкций жилого дома по адресу : <адрес>, выполненным ООО ■■■ ДД.ММ.ГТТГ. (л.д. 40 ... 2), из которого следует, что процент износа жилого дома на ДД.ММ.ГТТГ. составлял 65 %. (л.д. ...) Когда процент износа составляет 40-60 %, эксплуатация конструктивных элементов возможна при проведении значительного капитального ремонта. При проценте износа 61-80 % состояние несущих конструктивных элементов характеризуется как аварийное, а не несущих - весьма ветхое. (л.д. ...).

Согласно проведенному экспертами ООО ■■■ обследованию спорного жилого дома, капитальный ремонт в нем не проводился, в результате чего произошло снижение уровня надежности здания. Неисполнение наймодателем своих обязательств по проведению в нормативные сроки капитального ремонта

многоквартирного дома фактически приводит к увеличению его износа, и как следствие, к аварийности. Собственник, не имевший намерения отчуждать имущество, фактически лишается его в результате непроизведенного своевременно капитального ремонта.

Согласно ответу АО [REDACTED], жилой дом <адрес>, признан аварийным и подлежащим сносу и включен в муниципальную адресную программу сноса и реконструкции ветхого сноса аварийного жилищного фонда в г. Н. Новгорода, утвержденную Городской Думой г. Н. Новгорода (постановление от 31.07.2007 № 4), собственники помещений многоквартирного дома № ... взносы на капитальный ремонт не уплачивали, дом в план проведения капитального ремонта не включался, капитальный ремонт в доме не проводился. (л.д. ...).

Таким образом, невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для включения суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>.

При указанных обстоятельствах встречный иск [REDACTED], действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних [REDACTED] и [REDACTED], об установлении выкупной цены изымаемого жилого помещения по адресу: <адрес>, в размере ... руб., подлежит удовлетворению.

Согласно п. 1 ст. 20 ГК РФ местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 288 ГК РФ и ч. ч. 1, 2 ст. 30 ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Согласно ч. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно части 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора или иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Переход права собственности на спорное жилое помещение к истцу на основании настоящего решения суда является основанием для признания ответчиков утратившими право пользования данным жилым помещением, и влечет за собой снятие их с регистрационного учета, а также выселение из спорного жилого помещения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Иск администрации города Нижнего Новгорода удовлетворить частично.

Встречный иск [REDACTED], действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних [REDACTED] и [REDACTED], удовлетворить.

Определить выкупную цену (возмещение) изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в размере ... рублей ... коп.

Изъять для муниципальных нужд путем выкупа у [REDACTED] жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

Обязать администрацию города Нижнего Новгорода выплатить [REDACTED] выкупную цену (возмещение) изымаемого жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в размере ... рублей ... коп.

Прекратить право собственности [REDACTED] на жилое помещение по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

Признать за муниципальным образованием город Нижний Новгород право собственности на жилое помещение по адресу: <адрес>, общей площадью ... кв.м., и долю земельного участка с кадастровым номером ..., занимаемого многоквартирным домом <адрес>, пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

Признать [REDACTED], ДД.ММ.ГГГГ рождения, и [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ рождения, утратившими право пользования жилым помещением по адресу: <адрес>.

Снять [REDACTED] с регистрационного учета по адресу: <адрес>.

Выселить [REDACTED] из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда в течение месяца через Приокский районный суд г. Нижнего Новгорода.

Судья: [REDACTED]