



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов
28 августа 2019 года

Дело №А57-5920/2019

Резолютивная часть решения оглашена 28.08.2019

Полный текст решения изготовлен 28.08.2109

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Елистратова К.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Ермаковой Е.А., рассмотрев в судебном заседании по первоначальному исковому заявлению комитета по управлению имуществом города Саратова, ИНН 6450003860, ОГРН 1026402195511, г.Саратов, к Обществу с ограниченной ответственностью "Крона - Плюс", ОГРН 1026402495019, ИНН 6451125525, г. Саратов, третье лицо: Комитет по финансам Администрации муниципального образования «Город Саратов», о расторжении договора купли - продажи, взыскании. по встречному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Крона - Плюс", ОГРН 1026402495019, ИНН 6451125525, г. Саратов, к Комитету по управлению имуществом города Саратова, ИНН 6450003860, ОГРН 1026402195511, г.Саратов, к Администрации муниципального образования «Город Саратов», ИНН 6450011003, ОГРН 1036405000280, г. Саратов

при участии:

от комитета по управлению имуществом города Саратова -Данилова Н.В.. представитель по доверенности от 21.03.2019г.

от Администрации муниципального образования «Город Саратов» - Пенькова В.А представитель по доверенности., Полянский Г.Ю. представитель по доверенности.

от Комитета по финансам Администрации муниципального образования «Город Саратов» - Ворсопова В.Н. представитель по доверенности.

от ООО "Крона - Плюс"- Денисова А.Ю. представитель по доверенности, Дарвина Ю.С.

Прокуратура Саратовской области Анашкин А.В.

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Саратовской области с исковым заявлением обратился комитет по управлению имуществом г. Саратова к Обществу с ограниченной ответственностью "Крона - Плюс" о расторжении договора купли - продажи № 705-нс от 24.03.2011г. объекта нежилого фонда: нежилого помещения литер "А1" общей площадью 49,8 кв.м. в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Азина, 37, обязанности возратить объект нежилого фонда нежилое помещение литер "А1" общей площадью 49,8 кв.м. в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Азина,37, взыскании штрафа в размере 644 146,78 рублей.

В судебном заседании истец заявил ходатайство просит обратить взыскание на имущество - объект нежилого фонда: нежилое помещение литер "А1" общей площадью 49,8 кв.м. в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Азина, 37, находящееся в залоге у муниципального образования «Город Саратов», вследствие ненадлежащего исполнения обязанности по оплате суммы, предусмотренной договором;

Взыскать с ООО «Крона-Плюс» в пользу комитета по управлению имуществом города Саратова штраф в размере 644146.78 руб.

Суд отказал в удовлетворении данного ходатайства с учетом положений п. 5. ст. 159 АПК РФ

Общество с ограниченной ответственностью "Крона - Плюс" обратилось со встречным исковым заявлением к Комитету по управлению имуществом города Саратова, к Администрации муниципального образования «Город Саратов» о взыскании выкупной стоимости нежилого помещения литер "А1" общей площадью 49,8 кв.м. в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Азина, д.37, в размере 1 200 000 (один миллион двести тысяч) рублей.

В судебном заседании истец по встречному иску уточнил заявленные исковые требования, просит взыскать денежные средства с МО город Саратов в лице Комитета по финансам

Отводов суду не заявлено.

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

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.

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

Истец в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, дав пояснения, аналогичные обстоятельствам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик исковые требования оспорил по основаниям, изложенным в отзыве.

В обоснование первоначального иска КУИ города Саратова указывает.

Между комитетом по управлению имуществом города Саратова (далее - Комитет) с одной стороны, и ООО «Крона-Плюс» с другой стороны 24.03.2011 года заключен договор купли - продажи № 705-нс объекта нежилого фонда -нежилого помещения литер «А1» общей площадью 49,8 кв.м., в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г.Саратов, ул. Азина, 37.

Согласно п. 2.1 договора цена договора составила 792 000 руб.

Покупатель производит оплату в течение 7 лет с рассрочкой платежа со дня подписания договора. Сумма денежных средств, указанная выше, вносится ежеквартально (очередной платеж) равными долями (доля составляет 28285 рублей) в срок по 25 число последнего месяца календарного квартала, кроме последнего, который составляет 28305 рублей.

В соответствии с п. 2.2. покупателю предоставляется рассрочка платежа сроком на 7 лет. В соответствии с п. 7.1 Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до выполнения по нему сторонами своих обязательств.

На сумму денежных средств, по уплате которой Покупателю предоставляется мерочка платежа, начисляются проценты исходя из 1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ (8 %). Проценты уплачиваются одновременно с очередным платежом.

В соответствии с п. 3.3.1 Договора Покупатель обязан оплатить стоимость объекта, указанную в п. 2.1 договора.

Вместе с тем, Покупатель свои обязательства по оплате не выполняет. Добровольная оплата не производится ответчиком с 01.04.2015 года. Решением арбитражного суда Саратовской области от 28.07.2017 по делу А57-612/2017 с ООО «Крона-плюс» взыскана задолженность по договору купли-продажи № 705-с от 24.03.2011 в сумме 192 878,70 руб., проценты за рассрочку платежа в сумме 89,44 руб., пени в сумме 34 496,13 руб. за период с 01.04.2015 г. по 31.10.2016 г.

В настоящее время задолженность по основным платежам по договору составляет 113160 руб.

Ответчик возражая на заявленные иски указывает что договор не может быть расторгнут так как им оплачено свыше половины стоимости помещения.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим [Кодексом](#), другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Вместе с тем закон вообще не предусматривает расторжения договора купли-продажи на основании существенного нарушения его условий. Решение вопроса о существенности нарушения для признания его основанием для возможности расторжения договора согласно вышеуказанной норме права каждый раз определяется судом.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

По смыслу [пункта 8](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017), определяя существенность нарушения, допущенного покупателем, суд должен исходить из установленного им обстоятельства о том, что продавец не получил вообще никакой денежной суммы за проданное имущество, а потому с очевидностью лишился того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора.

Согласно [части 2 статьи 489](#) ГК РФ если покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Каких-либо изъятий из приведенного правила в отношении сделок купли-продажи государственного или муниципального недвижимого имущества, совершаемых в рамках реализации [Закона](#) N 159-ФЗ, действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Таким образом, с учетом того что объект был продан с рассрочкой платежа, и на момент обращения ответчик оплатил более половины стоимости купленного имущества, в иске о расторжении договора и взыскании штрафа следует отказать.

Обращаясь со встречным иском ООО "Крона-Плюс" указывает что спорное помещение подлежит изъятию.

Решением Заводского районного суда г. Саратова по делу № 2а-2751/2018 было установлено что в соответствии с распоряжением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 03 августа 2016 № 546-р признан аварийным и подлежащим

сносу. В жилом доме расположено 79 жилых помещений, из которых - 41 муниципальное. На учете в качестве нуждающихся состоит 20 семей.

В соответствии с п. 2.1; 2.2. Распоряжения в течении трех месяцев со дня его издания собственникам необходимо произвести отселение из занимаемых помещений. Дом должен быть снесен в срок до 01.07.2018 года

Согласно п.3 Распоряжения администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов», комитету по управлению имуществом города Саратова необходимо провести мероприятия по представлению гражданам, проживающим в многоквартирном доме № 37 (лит. А1) по ул. им. Азина В.М. города Саратова на условиях социального найма, жилых помещений в соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации или, по соглашению с нанимателями, жилых помещений муниципального жилищного фонда общей площадью менее ранее занимаемых.

В соответствии с п.6.3. Распоряжения администрации Заводского района муниципального образования «Город Саратов» поручено осуществить контроль за проведением собственниками помещений в многоквартирном доме мероприятий, установленных пунктами 2.1, 2.2 настоящего распоряжения.

Судом также установлено, что в срок, назначенный распоряжением N 546-р от 03 августа 2016 года, администрация муниципального образования «Город Саратов» никаких мер по переселению граждан-нанимателей и членов их семей из аварийного дома не приняла. Снос многоквартирного дома в срок до 01 июля 2018 года не произведен.

Суд установил что орган местного самоуправления, признав дом аварийным и подлежащим сносу, на протяжении длительного времени не осуществил необходимых действий.

Так же данным решением признано незаконным бездействие администрации муниципального образования «Город Саратов» по неисполнению пунктов 2.1., 2.2. распоряжения главы администрации муниципального образования «Город Саратов» №546-р от 03 августа 2016 года «О мероприятиях по отселению из многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Азина В.М., д. 37 (лит. А1): и суд обязал администрацию муниципального образования «Город Саратов» исполнить пункты 2.1., 2.2. распоряжения главы администрации муниципального образования «Город Саратов» №546-р от 03 августа 2016 года «О мероприятиях по отселению из многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Азина В.М д. 37 (лит. А1).

Данное решение суда не исполнено

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса РФ судебные решения являются одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. Однако возникшие из апелляционного определения Саратовского областного суда обязательства Администрацией МО «Город Саратов» не исполняются ответчиком. Такое бездействие нарушает права и законные интересы собственника нежилых помещений, расположенных в аварийном доме.

По мнению истца, бездействие органа местного самоуправления по выкупу у него принадлежащего ему помещения нарушает его права как собственника, в связи с чем, истец вынужден обратиться в суд с настоящим иском заявлением.

Суд, исследовав материалы дела, установил, что с момента признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу прошло значительное время, однако многоквартирный дом не снесен, отсутствие в законе срока в течение которого может быть изъят участок, не освобождает орган местного самоуправления от исполнения возложенных законом обязанностей, поскольку вследствие признания дома аварийным граждане и ООО "Крона-Плюс" не имеют возможности пользования жилыми и нежилыми помещениями, и обеспечить снос объекта при отсутствии решения об их изъятии, бездействие органов местного самоуправления не соответствует закону, отсутствие денежных средств не может служить основанием для уклонения от соблюдения процедуры по изъятию земельного участка на котором расположено аварийное здание подлежащее сносу.

Согласно **части 3 статьи 69** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее

рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Однако до настоящего времени администрацией в установленном законом порядке не принято решения об изъятии земельного участка и помещений в данном многоквартирном доме.

Согласно правовой позиции, сформулированной в [пункте 5](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.12.2017, несоблюдение компетентными органами процедуры изъятия жилого помещения, установленной [статьей 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, не препятствует собственнику данного жилого помещения требовать в связи с изъятием выплаты возмещения.

В [Обзоре](#) судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, также сформулирована правовая позиция, согласно которой отсутствие решения об изъятии земельного участка (его части) или несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд само по себе не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества.

Таким образом, не исполнение администрацией обязанности по принятию решения об изъятии спорного имущества в соответствии с положениями [части 10 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [статьями 56.2 - 56.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации в течение длительного периода времени не может препятствовать обществу требовать выплату возмещения в связи с признанием многоквартирного аварийным и подлежащим сносу.

Системное толкование [абзаца 2 пункта 10 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [пунктов 1 - 4 статьи 56](#) Земельного кодекса Российской Федерации указывает, если собственники не осуществили снос аварийного дома, то в этом случае, в рамках проводимой в соответствии с нормами земельного законодательства процедуры изъятия, принимается решение об изъятии земельного участка и жилого (нежилого) помещения, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником помещения, в размер возмещения включается рыночная стоимость помещения, общего имущества с учетом доли и убытки, если же собственники не заключили соглашение допускается принудительное изъятие.

Как следует из материалов дела муниципальным образованием принято решение о мероприятиях по отселению и сносу здания до 01.07.2018, которое не было исполнено, в этом случае действующие предписания норм жилищного и земельного законодательства обязывали муниципальное образование инициировать и приступить к процедуре изъятия, которая длительное время не исполняется муниципальным образованием, указанные факты подтверждены и вступившими в законную силу судебными актами.

С учетом специфики данного спора, поскольку использование спорного объекта не допускается, а собственники помещения не обеспечили снос объекта, при этом администрация длительное время не исполняет вступившее в законную силу решение суда, обязывающее проведение процедуры изъятия и помещений, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, у истца возникло право требовать взыскания стоимости принадлежащих им помещений, которые находятся в аварийном здании, подлежащего сносу по решению администрации.

В силу статьи 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 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Как следует из статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в частности, отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка на основании статьи 239 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, каким образом обеспечиваются права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, в частности, в пункте 10 данной статьи предусмотрены последствия признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции для собственников нежилых помещений в многоквартирном жилом доме законодательством не установлены.

С учетом изложенного, суд полагает, что в данном случае в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к рассматриваемым правоотношениям подлежат применению нормы закона, регулирующие сходные правоотношения, в частности статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, на основании пункта 1 статьи 239 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции применимой к спорным правоотношениям) в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно статьями 279 - 282 и 284-286 данного Кодекса.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе. В случае если собственники в установленный срок не осуществили снос дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое помещение в указанном доме, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.

В связи с отсутствием в законодательстве норм, регламентирующих права собственника и порядок изъятия для муниципальных нужд нежилого помещения в жилом доме, суд применяет аналогию закона с учетом специфики рассматриваемого дела.

В соответствии с частью 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если с собственником жилого помещения не достигнуто соглашение о выкупной цене помещения, орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Аналогичные позиции содержат нормы Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении изымаемого для муниципальных нужд земельного участка (статьи 279, 281, 282).

Из положений части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует необходимость включения в состав подлежащей собственнику помещения выплаты рыночной стоимости помещения, рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме с учетом доли собственника в праве общей собственности, а также всех убытков, причиненных собственнику помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места нахождения, временным пользованием иным помещением до приобретения в собственность другого помещения, переездом, поиском другого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По настоящему делу суд при определении размера компенсации за изымаемые помещения, а также за принадлежащие в силу наличия помещений истцу права на общее имущество в многоквартирном доме и земельный участок, исходит из обстоятельств дела и результатов судебной экспертизы, правомерно определившей возмещение с учетом рыночной стоимости принадлежащих истцу нежилых помещений и размера величина убытков собственника названных объектов недвижимости в связи с изъятием (выкупом) объекта недвижимого имущества и земельного участка по причине признания здания многоквартирного дома аварийным.

ООО "Крона-Плюс" был предоставлен отчет ООО "Бюро оценки собственности" согласно которого стоимость спорного помещения составляет 1. 200.000 руб.

Судом разъяснялось сторонам право на проведение судебной экспертизы, однако соответствующее ходатайство от ответчиков по встречному иску не поступило, стороны пояснили что оно заявлено не будет.

Таким образом суд считает данное исследование допустимым доказательством

В силу части 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

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

В соответствии со статьей 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно статье 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 оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Решение суда должно быть законным, обоснованным и мотивированным (статья 15 АПК РФ). Суд должен обосновать свое решение лишь на тех доказательствах, которые исследованы в судебном заседании.

В статье 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации перечислены виды доказательств. Из этого следует, что не всякие сведения могут быть использованы судом для установления обстоятельств, подлежащих доказыванию и входящих в состав оснований иска или возражений против иска, а только те, которые могут быть получены судом во время рассмотрения дела с соблюдением всех процессуальных правил. Одним из видов доказательств является заключение эксперта (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Представленное заключение эксперта исследовано по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в результате чего сделан вывод о том, что оно не соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам данного вида (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не содержит полные данные о содержании и результатах исследования с указанием примененных методов, оценку результатов исследований и не содержит обоснованные выводы по поставленному вопросу.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы, заключение эксперта занимает среди них особое место при оценке его в ряде других доказательств, поскольку суд в этом случае исследует факты, сведения о которых могут быть получены только в результате специального исследования (экспертизы), и которые могут быть подтверждены (или опровергнуты) лишь специальными познаниями в области науки, искусства, техники, строительства, информатизации и так далее. Поэтому экспертиза является средством получения верного знания о факте (фактах).

На основании изложенного, в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд признает вышеуказанное заключение эксперта допустимым и надлежащим доказательством по настоящему делу.

Согласно части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами (часть 4 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах и в результате исследования судом всех представленных в дело доказательств, оценки относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства в отдельности, а также достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности, руководствуясь в соответствии с частью 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации своим внутренним убеждением при оценке представленных в дело доказательств, основанном на всестороннем, полном, объективном и непосредственном их исследовании, суд приходит к выводу о том, что материалы дела содержат надлежащие допустимые доказательства, позволяющие сделать вывод об обоснованности исковых требований.

О проведении экспертиз стороны ходатайств не заявили, мотивированно выводы специалиста не опровергли, в связи с чем, в силу состязательности процесса несут риск наступления негативных для них последствий относительно установления значимых для дела обстоятельств.

Из совокупности изложенного выше, суд полагает подлежащим удовлетворению требования о прекращении у истца права собственности на помещения в связи с их изъятием в собственность ответчика, что также исключит возникновение бесхозяйного имущества и предоставит ответчику возможность распоряжения им для выполнения общественно-

полезных функций органа местного самоуправления - обеспечения безопасности населения муниципального образования путем исключения нахождения на его территории аварийных домов и иных функций.

Доводы ответчиков об отсутствии у них оснований для выкупа нежилого помещения, принадлежащего истцу отклоняются судом как противоречащие нормам статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 239 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 126 Гражданского кодекса Российской Федерации муниципальное образование отвечает по своим обязательствам, принадлежащим ему на праве собственности имуществом, то есть муниципальной казной.

В состав казны помимо муниципального имущества входят средства местного бюджета (абзац 2 пункта 3 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации).

От имени муниципальных образований в гражданско-правовых отношениях выступают органы местного самоуправления в рамках имеющейся у них компетенции (пункт 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебные расходы распределены в соответствии со статьей 110 АПК РФ и возложены судом на ответчика как на проигравшую сторону.

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

решил:

В удовлетворении первоначальных исковых требований отказать.

Встречный иск удовлетворить

Взыскать с МО «Город Саратов» в лице Комитета по финансам за счет средств казны в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Крона-Плюс" денежные средства в счёт выкупной цены нежилого помещения литер "А1" общей площадью 49,8 кв.м. в цокольном этаже трехэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Азина, 37) в размере 1.200.000 рублей расходы по уплате госпошлины в сумме 25.000 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

К.А Елистратов