



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
10 июня 2011 года

Дело № А56-68514/2010

Резолютивная часть решения объявлена 06 июня 2011 года. Полный текст решения изготовлен 10 июня 2011 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
в составе: судьи Иваниловой О.Б.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Батуевой Д.Ю.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: ЗАО "Строительный трест",
ответчик: 1. Город федерального значения Санкт-Петербург в лице Правительства Санкт-Петербурга (далее – Правительство СПб),
2. Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – КУГИ),
3. Комитет по строительству,
третьи лица: 1. Санкт-Петербургское государственное учреждение "Фонд капитального строительства и реконструкции",
2. ООО "Строй-Ресурс"

о взыскании 144 000 000 руб.

при участии

от истца: Топталова И.В. по доверенности от 04.05.2009,
Вересова Н.А. по доверенности от 24.07.2009,

от ответчиков: 1. не явился (извещен),
2. Калинина Н.А. по доверенности от 30.12.2010,
3. не явился (извещен),

от третьих лиц: 1. не явился (извещен)
2. Малышев О.А. по доверенности от 01.02.2011

установил:

Истец просит взыскать солидарно с ответчиков 144 000 000 руб. убытков, причиненных фактическим изъятием земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7 (т.3, л.д.96-98).

Представитель КУГИ заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства для урегулирования спора во внесудебном порядке, истец против удовлетворения ходатайства возражает, ссылаясь на нарушение процессуальных сроков рассмотрения дела.

Рассмотрев ходатайство, суд не находит оснований для его удовлетворения, рассмотрение дела дважды откладывалось в целях урегулирования сторонами спора, предусмотренный нормами Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) срок для рассмотрения дела истек, истец не указал конкретной даты принятия постановления Правительством СПб по спорному вопросу. Кроме того, стороны не лишены права заключения мирового соглашения на стадии исполнения судебного акта.

Представитель КУГИ отзыв не представил, против удовлетворения иска возражает, ссылаясь на то, что решение об изъятии земельного участка отсутствует.

Представитель ООО "Строй-Ресурс" пояснил обстоятельства, связанные со строительством объекта на принадлежащем истцу земельном участке.

Представители Правительства СПб, Комитета по строительству, Санкт-Петербургского государственного учреждения "Фонд капитального строительства и реконструкции" в судебное заседание не явились, отзывы не представили, о времени судебного разбирательства извещены (статья 123 АПК РФ).

Суд считает возможным рассмотреть спор в отсутствие не явившихся участников в порядке статьи 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, суд полагает иск подлежащим удовлетворению.

Постановлением Правительства СПб от 15.02.2005 № 177 «О проектировании и строительстве здания общеобразовательной школы по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Металлистов, д. 116, литера А» (далее – Постановление № 177) было решено осуществить проектирование и строительство здания общеобразовательной школы на 1200 учебных мест на земельном участке площадью 40 590 кв.м, кадастровый номер 78:5168:1 по адресу: Калининский район, пр. Металлистов, д. 116, литера А, за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Земельный участок площадью 40 590 кв.м, кадастровый номер 78:5168:1 по адресу: Калининский район, пр. Металлистов, д. 116, литера А, на момент вынесения Постановления № 177 был предоставлен ОАО «Завод «Красный Выборжец» по договору аренды земельного участка от 08.04.2004 № 04-ЗД01872 как собственнику расположенных на нём объектов недвижимости сроком на 49 лет. ОАО «Завод «Красный Выборжец», полагая, что Постановление № 177 нарушает его права как владельца вышеуказанного земельного участка, обратился в суд с требованием признать постановление недействительным.

11.10.2006 между ОАО «Завод «Красный Выборжец» и Правительством СПб в лице Комитета по строительству было заключено мировое соглашение, предметом которого являлось выделение из земельных участков, имеющих на тот момент кадастровые номера 78:5168:1 и 78:5168:2 общей площадью 52 888 кв.м. (находились в долгосрочной аренде у ОАО «Завод «Красный Выборжец» по договорам аренды № 04-ЗД01873 от 08.04.2004 и № 04-ЗД01872 от 08.04.2004) трех земельных участков, один из которых площадью не менее 15 000 кв.м. должен был быть передан городу для строительства общеобразовательной школы. Площадь земельного участка под строительство общеобразовательной школы в мировом соглашении была определена Комитетом по строительству на основании согласованного 22.03.2006 Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА) эскиза к проекту планировки территории.

Определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.11.2006 по делу № А56-19426/2005 мировое соглашение от 11.10.2006 было утверждено.

02.04.2007 ЗАО «Строительный трест» заключило с ОАО «Завод «Красный Выборжец» договор купли-продажи объектов недвижимости и договор купли-продажи имущества (сооружения), расположенных на двух земельных участках имеющих кадастровые номера 78:5168:1 и 78:5168:2 по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Металлистов, д. 116, литера А и литера Б, общей площадью 52 888 кв.м. и приняло на себя все обязательства по исполнению мирового соглашения, а именно:

- силами и средствами ЗАО «Строительный трест» из земельных участков по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Металлистов, д. 116, литера А и литера Б, общей площадью 52 888 кв.м. было сформировано три земельных участка (площадью 18 243 кв.м., 19 797 кв.м. и 14 725 кв.м.) в точном соответствии с согласованным КГА эскизом к проекту планировки территории и мировым соглашением;

- кадастровое дело на земельный участок площадью 14 725 кв.м., предназначенный под строительство школы, было сформировано силами и средствами ЗАО «Строительный трест»;

- два оставшихся земельных участка ЗАО «Строительный трест», как собственник объектов недвижимости расположенных на них, выкупило в собственность:

- а) площадью 18 243 кв.м., кадастровый номер 78:10:5168:4 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. А - по договору купли-продажи земельного участка в процессе приватизации № 4424-ЗУ от 02.08.2007, право собственности ЗАО «Строительный трест» зарегистрировано 17.09.2007, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АВ № 881645;

- б) площадью 19 797 кв.м., кадастровый номер 78:10:5168:3, по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б - по договору купли-продажи земельного участка в процессе приватизации № 4425-ЗУ от 02.08.2007, право собственности ЗАО «Строительный трест» зарегистрировано 17.09.2007, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АВ № 881519.

В апреле 2008 года Комитет по строительству в связи с изменившимися нормами площади земельных участков под определенное количество школьных мест не смог получить положительное заключение по проекту строительства общеобразовательной школы на земельном участке площадью 14 725 кв.м. в связи с недостаточностью площади земельного участка под строительство школы на 825 мест и обратился в ЗАО «Строительный трест» с просьбой выделить и предоставить Санкт-Петербургу дополнительно земельный участок площадью 7850 кв.м из земельного участка площадью 19 797 кв.м., кадастровый номер 78:10:5168:3, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, принадлежащего ЗАО «Строительный трест» на праве собственности.

Согласно протоколу совещания у председателя Комитета по строительству по вопросу строительства общеобразовательной школы по адресу: пр. Металлистов, д. 116, лит. Б от 31.10.2008 № 150 было решено увеличить площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы на 825 учащихся за счет земель, находящихся в собственности ЗАО «Строительный трест», истцу было поручено провести землеустроительные и кадастровые работы с целью выделения участка общей площадью 7850 кв.м, планируемых к передаче в фонд Правительства СПб.

ЗАО «Строительный трест» были проведены все необходимые работы по разделению земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:3 площадью 19 797 кв.м, принадлежащего истцу на праве собственности, на два земельных участка: площадью 7 850 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б (необходимый под строительство общеобразовательной школы) и площадью 11 947 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, ул. Васенко,

участок 1 (северо-западнее пересечения с Замшиной ул.), что подтверждается распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 23.01.2009 № 387-рк «Об утверждении границ земельного участка».

ЗАО «Строительный трест» зарегистрировало право собственности на земельный участок площадью 7 850 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2009 серии 78-АД № 016256.

В результате переговоров между ЗАО «Строительный трест» и представителями органов государственной власти Санкт-Петербурга (протокол совещания с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. от 17.04.2009 № 90, письмо ЗАО «Строительный трест» от 21.04.2009 № 01-1/111) между истцом, Санкт-Петербургским государственным учреждением «Фонд капитального строительства и реконструкции» и ООО «Строй-Ресурс» был подписан акт приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер, площадью 7850 кв.м. В соответствии с указанным актом ЗАО «Строительный трест» выразило согласие с выкупом для государственных нужд (строительство общеобразовательной школы) на возмездной основе принадлежащего ему на праве собственности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7, площадью 7 850 кв.м (далее - Земельный участок), при этом ЗАО «Строительный трест» передал подрядчику (ООО «Строй-Ресурс») Земельный участок для производства подготовительных работ по строительству общеобразовательной школы. Передача Земельного участка под строительство общеобразовательной школы ЗАО «Строительный трест» не осуществлялась.

В настоящее время здание общеобразовательной школы построено и фактически используется с 01.09.2010, что подтверждено в судебном заседании сторонами. При этом здание школы фактически располагается на двух земельных участках общей площадью 22 575 кв.м.: площадью 14725 кв.м., принадлежащем городу Санкт-Петербургу на праве государственной собственности, и площадью 7 850 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д.116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7, принадлежащем ЗАО «Строительный трест» на праве частной собственности.

Таким образом, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д.116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7, площадью 7 850 кв.м, был фактически изъят из законного владения ЗАО «Строительный трест» под строительство общеобразовательной школы. При этом решение об изъятии спорного земельного участка органами государственной власти Санкт-Петербурга не принималось, уведомление об изъятии земельного участка в адрес ЗАО «Строительный трест» не производилось, согласие ЗАО «Строительный трест» на строительство школы на спорном земельном участке, а также согласие на прекращение своих прав на спорный земельный участок на безвозмездной основе не предоставлялось.

В судебном заседании стороны подтвердили факт расположения части здания общеобразовательной школы на Земельном участке, принадлежащем ЗАО «Строительный трест» на праве собственности, вследствие чего суд принимает позицию истца о невозможности возврата Земельного участка в натуре.

Таким образом, фактически Земельный участок был изъят из владения ЗАО «Строительный трест» без его согласия и без возмещения собственнику стоимости земельного участка, на котором в настоящее время частично расположено вновь построенное здание общеобразовательной школы, что привело к невозможности осуществления права собственности истцом спорным земельным участком.

В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 55 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Согласно пункту 28 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую в силу пункта 2 статьи 281 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и пункта 4 статьи 63 ЗК РФ включаются рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. В тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленном в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана, и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

В соответствии с Экспертным заключением Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» от 30.07.2010 № 31-2-1048/2010 на отчет об оценке рыночной стоимости комплекса прав на объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7 итоговый результат оценки рыночной стоимости комплекса прав на земельный участок составляет 144000000 руб.

В июле-августе 2010 года все документы для подготовки постановления Правительства СПб о выкупе Земельного участка были переданы истцом в КУГИ, до настоящего времени постановлением Правительством СПб не принято.

Оценивая изложенные обстоятельства, следует признать, что противоправность действий Правительства СПб, приведших к фактическому изъятию спорного земельного участка из владения истца без согласия последнего и без предварительного возмещения собственнику стоимости спорного участка, а также без определения его выкупной цены до момента обращения с настоящим иском подтверждена материалами дела.

Исходя из изложенного, учитывая, что до момента обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании убытков, выкупная цена изымаемого участка сторонами не была определена, какая-либо компенсация в размере рыночной стоимости спорного участка земли на определенную дату ответчиками обществу не предлагалась, предложенная истцом выкупная стоимость ответчиками не оспорена в установленном порядке, суд принимает позицию истца о размере рыночной стоимости, подтвержденной экспертным заключением Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» от 30.07.2010 № 31-2-1048/2010.

Согласно пункту 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в случае предъявления юридическим лицом требования о возмещении убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, необходимо иметь в виду, что ответчиком по такому делу должны признаваться Российская Федерация, со-

ответствующий субъект Российской Федерации или муниципальное образование (статья 16) в лице соответствующего финансового или иного управомоченного органа. При удовлетворении иска взыскание денежных сумм производится за счет средств соответствующего бюджета, а при отсутствии денежных средств - за счет иного имущества, составляющего соответствующую казну.

В соответствии со статьей 16 Устава Санкт-Петербурга Правительство СПб входит в систему органов государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Санкт-Петербург и уполномочено представлять интересы города по вопросам, связанным с изъятием земельных участков для государственных нужд и определением размера их выкупной стоимости.

Кроме того, Правительство СПб является органом государственной власти, принявшим на основании статьи 44 Устава Санкт-Петербурга Постановление №, согласно которому было принято решение осуществить проектирование и строительство здания общеобразовательной школы на 1200 учебных мест на земельном участке площадью 40 590 кв.м, кадастровый номер 78:5168:1 по адресу: Калининский район, пр. Металлистов, д. 116 за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

С учетом изложенного иск подлежит удовлетворению за счет взыскания средств из бюджета Санкт-Петербурга, надлежащим органом, уполномоченным представлять интересы Санкт-Петербурга суд полагает в данном случае Правительство СПб, поскольку КУГИ и Комитет по строительству являются органами, осуществляющими подготовку материалов для принятия постановления Правительством СПб.

При этом суд не находит оснований для применения солидарной ответственности (статья 322 ГК РФ), законом солидарная ответственность в данном случае не предусмотрена.

Расходы по госпошлине относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Взыскать с города федерального значения Санкт-Петербурга за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в пользу ЗАО "Строительный трест" 144 000 000 руб. убытков и 200 000 руб. расходов по госпошлине.

В иске к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и Комитету по строительству отказать.

Исполнительный лист выдать в порядке статьи 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Иванилова О.Б.