

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

Киселевский городской суд Кемеровской области

В составе председательствующего Ильиной Н.Н.

при секретаре Гребенкиной И.В.

с участием представителя истицы Данилова И.М., действующего на основании доверенности от 4.10.2011 года, представителя ответчика Кузнецова А.Н., действующего на основании доверенности от 27.03.2012 года, рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Киселевске

«24» мая 2012 года

гражданское дело по иску **Смирновой Анны Сергеевны к Обществу с ограниченной ответственностью «Участок Коксовый» о возмещении вреда, суд**

у с т а н о в и л :

Смирнова А.С. обратилась в суд с иском к ответчику о возмещении вреда. Свои требования обосновывает тем, что согласно договору купли-продажи и свидетельству о государственной регистрации права собственности от 26.07.2011 г. она является собственником дома, состоящего из 3-х комнат, и земельного участка, площадью 704 кв.м., расположенного по ул. Береговая 19 в г. Киселевске.

Смирнова А.С. является правопреемником прежнего собственника Гинтер И.И., к ней перешли все обязанности и все права. Указанный жилой дом был внесен в перспективный план реализации ООО «Участок «Коксовый» программы по предоставлению жителям г. Киселевска компенсаций за снос ветхого и аварийного жилищного фонда на 2008-2017 года. На основании данной программы дом, по ул. Береговая, 19 должен был быть снесен в 2008 году, данное обязательство взял на себя ООО «Участок «Коксовый», т.к. он ведет перспективную добычу угля. Указанный дом был снесен ООО «Участок «Коксовый» летом 2010 года.

01 августа 2011 года Смирнова Анна Сергеевна обратилась к руководителю ООО «Участок Коксовый» с предложением о денежной компенсации за снесенный жилой дом и испорченный земельный участок, т.к. использовать его по назначению невозможно, в сумме 1 950 000 рублей, однако ответа на данное обращение не последовало.

Жилой дом был снесен ООО «Участок Коксовый» без какой-либо компенсации собственнику дома. Сумма компенсации складывается из следующего.

овано
ю

листа(ов)
документ
в

ом
суде

С-115/12
20

В соответствии с консультационной справкой о средней рыночной стоимости 1 кв. м. общей площади в 3-х комнатных квартирах в Кемеровской области г. Киселевск на 01 ноября 2011 года, подготовленной ООО «Агентство недвижимости и оценки» средняя рыночная стоимость 1 кв. м. общей площади 3-х комнатных квартир в Кемеровской области, г. Киселевск на 01 ноября 2011 года составляет с учетом округления 22 604 руб.

Средняя площадь трехкомнатной квартиры в районе Красного Камня составляет 70 кв. м. $22\ 604\ \text{руб.} \times 70\ \text{кв. м.} = 1\ 582\ 280\ \text{руб.}$

В соответствии с консультационной справкой о наиболее вероятной рыночной стоимости 100 кв. м. общей площади земельных участков, расположенных в Кемеровской области г. Киселевск на 01 ноября 2011 года, подготовленной ООО «Агентство недвижимости и оценки» наиболее вероятная средняя рыночная стоимость 100 кв.м, общей площади земельных участков, расположенных в Кемеровской области г. Киселевска на 01 ноября 2011 года составляет 55 000 рублей. 550 рублей - стоимость 1 кв. м. земли, $550\ \text{рублей} \times 704\ \text{кв. м.} = 387\ 200\ \text{рублей}$. Таким образом, компенсация за снос жилого дома и использование земельного участка будет составлять $1\ 582\ 280\ \text{руб.} + 387\ 200\ \text{рублей} = 1\ 969\ 480\ \text{руб.}$ С учетом округления сумма к возмещению составит 1 950 000 рублей.

Просит взыскать с ООО «Участок Коксовый» в пользу Смирновой Анны Сергеевны в возмещения вреда за снесенный дом и приведение в негодность земельного участка, расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Береговая, дом 19, один миллион девятьсот пятьдесят тысяч рублей, а также уплаченную госпошину в сумме 1 000 рублей.

В судебном заседании представитель истицы поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика искивые требования не признал в судебном заседании, пояснил, что истица пытается улучшить свое финансовое состояние за счет ООО «Участок «Коксовый». Действительно летом 2011 года они получили письмо от Смирновой А.С., в котором им было предложено выплатить истцу компенсацию в размере 1 950 000 руб. По телефону велись переговоры, ей предлагалась компенсация за земельный участок в размере кадастровой стоимости земельного участка в размере 250 руб. *704 кв.м. 144 320 руб., т.к. жилого дома на сегодняшний день нет, и компенсация за жилой дом Смирновой А.С. не полагается, но Смирнова Е.С. не согласилась с размером предложенной ей компенсации. Указанный дом не входит в санитарно-защитную зону и сносить не нужно было. Также на фотографиях, приобщенных к материалам дела, не видно никаких намеков на работу бульдозеров, т.к. заборы стоят, дома также стоят. ООО «Участок

«Кокосовый» подписал соглашение с Администрацией города Киселевск, утвержденное заместителем Губернатора Кемеровской области Ковалевым В.А., указаны все дома подлежащие сносу с указанием адресов и года сноса. В соответствии с этим соглашением ООО «Участок Кокосовый» предоставляет компенсации за снос ветхого и аварийного жилья путем оформления договора купли-продажи. В течение 2008 год ООО «Участок Кокосовый» снес все дома, кроме дома, расположенного по ул. Береговая, 19. Дом по ул. Береговая, 19 ООО «Участок «Кокосовый» не выкупал и не сносил. Компенсация за жилой дом по ул. Береговая, 19 не выплачивалась, т.к. к ним собственники не обращались. Не возражают против выплаты стоимости земельного участка по его инвентарной стоимости.

Третье лицо Администрация г. Киселевска о дне рассмотрения извещено надлежащим образом, в судебное заседание не явилось, в письменном отзыве пояснил, что дом по ул. Береговая 19 включен в Перспективный план реализации ООО «Участок Кокосовый» программы по предоставлению жителям г. Киселевска компенсаций за снос ветхого и аварийного жилищного фонда на 2008-2017гг. Действия ответчика по сносу имеют реальные конкретные действия по выкупу жилых помещений и выплате компенсации, связаны с прогнозированием на среднесрочную и долгосрочную перспективу, и осуществляются Обществом за счет собственной прибыли.

Заслушав представителей сторон, свидетелей, исследовав письменные материалы дела, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В судебном заседании установлено, что 22 июня 2011г. между Гинтер И.И. и Смирновой А.С. был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенного по ул. Береговая 19 в г. Киселевске. 26 июля 2011г. зарегистрировано право собственности истицы на данные объекты недвижимости. На основании согласованного главой города Киселевска и генеральным директором ООО «Участок Кокосовый», утвержденного заместителем Губернатора Кемеровской области от 2008г. перспективного плана реализации ООО «Участок Кокосовый» программы по предоставлению жителям г. Киселевска компенсаций за снос ветхого и аварийного жилищного фонда на 2008-2017гг. вышеупомянутый дом ответчиком был снесен. Денежная компенсация в возмещение вреда выплачена не была.

Так, в предыдущем судебном заседании Смирнова А.С. пояснила, что между нею и Гинтер И.И. 10.02.2010г. был заключен предварительный договор купли –продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по ул. Береговая №19 в г. Киселевске. 22.06.2011г. они заключили письменный договор купли- продажи вышеупомянутого объекта недвижимости. 26.07.2011г. она получила свидетельство о праве собственности на дом и земельный участок. После этого обнаружила, что ответчик снес ее дом. Она обращалась к ООО «Участок Коксовый» с просьбой о возмещении вреда ее имуществу, в чем получила отказ.

Свидетель Таравская Н. З. пояснила, что проживала по ул. Береговая, 24 с 2002 года до июня 2011 года. В доме по ул. Береговая, 19 проживала Мананникова Раиса до 2005 года или до 2006 года. Она умерла, после ее смерти в указанном доме стали проживать квартиранты, они часто менялись, потом дом пустовал около трех лет, за этот период родственники Мананниковой приезжали и следили за домом. Когда дома по ул. Береговая стали сносить, то ее сосед по ул. Береговая, находящийся рядом с ее домом, выехал, а дом еще не снесли. В 2009 году она и соседка написали письмо Губернатору Кемеровской области о том, чтобы ООО «Участок Коксовый» снес дома из которых уже выехали собственники, т.к. они создают пожароопасную обстановку, в пустующих домах стали проживать бездомные люди, они разводили костры, вследствие чего дома могли сгореть. После чего осенью ООО «Участок «Коксовый» снес пустующие дома по ул. Береговая, в том числе и дом № 19. При сносе дома я не присутствовала, т.к. я находилась на работе, остался один дом, в котором проживал мужчина, но прошлой осенью данный дом сожгли.

Свидетель Деушев М. С. пояснил, что работал в ООО «Участок «Коксовый» до июля 2011 года в должности заместителя генерального директора по производству. В его компетенцию входило снос домов по программе, т.е. у юристов он подписывал акты об отключении воды и электроэнергии, после чего они выезжали на место, ему показывали дом, подлежащий сносу, он давал наряд на снос дома. Жителей домов, подлежащих сносу в домах уже не проживало, т.к. дома были практически разрушены. После чего дома были снесены, но без актов, только по указанию.

Свидетель Дмитрова И. С. пояснила, что до февраля 2011 года работала в ООО «Участок «Коксовый» начальником юридической службы, курировала вопросы о сносе домов, контроль плана переселения происходил через юридический отдел. Дом по ул. Береговая, 19 не выкупался, но им было известно о том, что готовятся документы на дом. С 2008 года

существует соглашение о предоставлении жителям компенсации за снос ветхого жилья, подписанного между ООО «Участок «Коксовый» и Администрацией города Киселевск. Перед составлением перспективного плана на территорию района «Хлебзавод», в котором находятся ул. Береговая, ул. Пролетарская и др., выезжали специалисты ООО «Участок «Коксовый» и ООО «Брокерская консультационная фирма «Горизонт», они осматривали дома, которые фактически находятся в данном районе, производилась фотосъемка домов. После данной инвентаризации составлялся перспективный план. Когда подводились итоги сноса домов за 2008 -2009 года, то дом по ул. Береговая, 19 завис в воздухе, т.к. он не находился в списке выкупленных домов. Им звонили предполагаемые собственники дома по ул. Береговая, 19 и сообщали, что проводится процедура оформления права собственности, они узнавали список документов, необходимых для оформления договора купли-продажи. В период ее работы в ООО «Участок «Коксовый» дом по ул. Береговая, 19 выкуплен не был, но все юристы знали, что на данный дом оформляется право собственности, и что он находится в списке перспективного плана. Когда перспективный план был подписан, то собственники домов являлись продавцами и продавали имущество ООО «Брокерская консультационная фирма «Горизонт», данная организация входит в состав Промышленно- металлургического холдинга, в состав которого входил также ООО «Участок «Коксовый». После оформления договора купли-продажи имущества у собственника, ООО «Брокерская консультационная фирма «Горизонт» передавали дома по акту приема-передачи под снос, после чего дома сносили. Таравскую, которая проживала по ул. Береговая, 24 просила за свой дом 5 000 000 руб., но все дома выкупали по рыночной стоимости и примерно всем выплачивали не менее 1 000 000 руб.. Таравская писала коллективные жалобы в Росприроднадзор, Прокуратуру РФ, Губернатору Кемеровской области, в которой указала, что она будет жить одна в этом районе, и требовала чтобы близлежащие пустующие дома были снесены, т.к. они пожароопасные. После этого директор предприятия дал распоряжение о сносе домов по ул. Береговая. К ней обратился Деушев с просьбой показать дом по ул. Береговая, 24 и какие дома вокруг указанного дома подлежат сносу. Она с Деушевым выехали на место на по ул. Береговая, определились, что рядом стоящий дом принадлежащий ранее Осиповой, номер дома назвать не может, и еще несколько домов, в том числе и дом, расположенный по ул. Береговая, 19, необходимо снести, т.к. Таравская настаивала на этом. Данные дома были снесены, т.к. знали, что документы на дом по ул. Береговая, 19

оформляются, в перспективном плане он указан, поэтому считает, что никаких проблем не должно быть по предоставлению компенсации.

Дом по ул. Береговая, 19 был нежилой, окна были закрыты на ставни. Свидетель Барабас Б. И. пояснил, что он проживал по ул. Грибоедова, 17 до октября 2010 года. Дом по ул. Береговая, 19 находился по соседству с домом по ул. Грибоедова, 17. На тот момент в доме по ул. Береговая, 19 проживала женщина, ее фамилию точно назвать не может, имя – Раиса, возможно ее фамилия Мананкова. После ее смерти в доме по ул. Береговая, 19 стали проживать молодые люди, кем они приходились ей не известно. Летом 2010 года приехал трактор и погрузчик и дома по ул. Береговая снесли, в том числе и дом по ул. Береговая, 19. Дом по ул. Береговая, 19 был жилой.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 26.07.2011г. Смирнова А.С. является собственником жилого дома, общей площадью 48.2.кв.м. и земельного участка площадь.704 кв.м. по ул. Береговая №19 в г. Киселевске. (л.д.6-7).

В соответствии с договором купли-продажи от 22.06.2011г. Гинтер И.И. продала Смирновой А.С. жилой дом и земельный участок, расположенные по ул. Береговая 19 в г. Киселевске.(л.д.29).

В соответствии с перспективным планом реализации ООО«Участок Коксовый» программы по предоставлению жителям г. Киселевска компенсаций за снос ветхого и аварийного жилищного фонда на 2008-2017гг. согласованного главой города Киселевска и генеральным директором ООО «Участок Коксовый», утвержденного заместителем Губернатора Кемеровской области от 2008г. дом по ул. Береговая 19 был включен в соответствующий плана сноса ветхого и аварийного жилья на 2009г. Согласно приложению к Плану Соглашения ООО«Участок Коксовый» и Администрация г. Киселевска предприятие обязуется предоставлять жителям г. Киселевска, проживающим в домах ветхого и аварийного жилищного фонда компенсаций, связанных со сносом в соответствии с настоящим перспективным планом реализации программы на 2008г.-2017гг.(л.д.13-17).

В судебном заседании бесспорно установлено, что ООО«Участок Коксовый» без законных оснований снес дом№19 по ул. Береговой в г. Киселевске, принадлежащий истце.

Согласно ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствии со ст.309ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий

и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 1082 ГК РФ удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки.

Размер вреда (убытков) определяется по правилам, установленным ст. 15 ГК РФ, согласно которой под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, ответчиком причинен вред имуществу истицы, жилой дом снесен ООО «Участком Коксовый» в результате зачистки территории вместе с другими выкупленными домами, в процессе производственной деятельности земельный участок не пригоден к эксплуатации, другого жилья у нее не имеется, возмещение ущерба должно осуществляться по рыночным ценам на день вынесения решения.

Согласно заключения строительной экспертизы рыночная стоимость 1 кв.м. общей полезной жилой площади в черте города Киселевска составляет 23528,30руб/ кв.м.; рыночная стоимость 1 кв.м. общей полезной площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства в черте города Киселевска составляет 387,12 руб./кв.м.

Общая площадь жилого дома составляет 48.2 кв.м.

Итого подлежит взысканию: $23528,30 \text{руб.} \times 48.2 \text{кв.м.} = 1134064.06 \text{руб.}$ (стоимость дома).

$387.12 \text{руб.} \times 704 \text{кв.м.} = 272532.48 \text{руб.}$ (стоимость земельного участка).

Итого: $1134064.06 \text{руб.} + 272532.48 \text{руб.} = 1406596.54 \text{руб.}$

Доводы представителя истицы, что на момент заключения предварительного договора купли-продажи жилого дома и уплаты аванса в счет покупной цены данный дом стоял, что при заключении договора купли-продажи вышеупомянутого дома истица предполагала добросовестность продавца в части, что дом находится в состоянии предварительного его осмотра, в связи с чем и была совершена сделка, уплачены оставшиеся деньги, не опровергнуты представителем ответчика, доказательств этому не представлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст.194-197 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества ограниченной ответственности «Участок Коксовый» в пользу Смирновой Анны Сергеевны в возмещение вреда в сумме 1406596.54руб.(один миллион четыреста шесть тысяч пятьсот девяносто шесть руб.54коп).

Взыскать с Общества ограниченной ответственностью «Участок Коксовый» в доход государства госпошлину 15232.98 руб.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в апелляционном порядке в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 29.05.2012г.

Решение в законную силу не вступило.

Председательствующий - подпись

Копия верна:

Судья

Секретарь



Н.Н. Ильина

И.В. Гребенкина

Прош
прон
и скре
печать
И.В.
подлин
находи
Киселе
городс
в деле Л
Секрета