



14020019358351

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-309670/24-191-2152

23 декабря 2025 года

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2025 года

Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2025 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Волковой Е.И., единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ребровым С.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Департамента городского имущества города Москвы (123112, Г.МОСКВА, ПР-Д 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ, Д. 21, СТР. 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

к ответчику: Закрытому акционерному обществу "Ремиск" (127591, Г.МОСКВА, УЛ. ДУБНИНСКАЯ, Д. 75Б, СТР. 2, ОГРН: 1037739724252, Дата присвоения ОГРН: 19.02.2003, ИНН: 7713008407)

третьи лица: 1) Правительство Москвы, 2) ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»

об установлении суммы возмещения Правообладателю за изымаемое нежилое помещение в соответствии с отчетом об оценке от 11.12.2023 № АРС-24/23(23/74-V)-4, выполненным независимой оценочной организацией ООО «КОР ЭКС ПИ», в размере 48 113 463 руб., при участии в заседании: согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:** Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, с учетом принятых судом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, к Закрытому акционерному обществу "Ремиск", в котором просил:

1). Изъять для государственных нужд города Москвы земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4809 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, земельный участок 75Б/1.

2). Установить сумму возмещения за изымаемое нежилое помещение в соответствии с отчетом об оценке от 11.12.2023 № АРС-24/23(23/74-V)-4, выполненным независимой оценочной организацией ООО «КОР ЭКС ПИ», в размере 48 113 463 (сорок семь миллионов сто тринадцать тысяч четыреста шестьдесят три) рубля 00 копеек без НДС.

3). Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для погашения ограничений (обременений) внесенных в ЕГРН в отношении изымаемого Земельного участка.

4). Определить, что вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности ЗАО «Ремиск» на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4809 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, земельный участок 75Б/1;

- а также перехода и возникновения права собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4809 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, земельный участок 75Б/1.

5). Установить следующие условия возмещения:

- Правообладатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты вступления настоящего решения в законную силу предоставить в ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» реквизиты расчетного счета для оплаты стоимости изъятого недвижимого имущества;

- В случае отказа Правообладателя предоставить реквизиты расчетного счета более 5 (пяти) рабочих дней, денежные средства составляющие стоимость изъятого недвижимого имущества вносятся ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» на депозит нотариуса;

- Возмещение стоимости изымаемого имущества осуществляет ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» после вступления решения суда по настоящему делу в законную силу, на основании предоставленных Правообладателем реквизитов расчетного счета, путем перечисления денежных средств на счет Правообладателя. Обязательства ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» по оплате считаются исполненными с момента списания денежных средств с его расчетного счета, днем оплаты является дата списания денежных средств со счета ООО «Специализированный застройщик АртСтрой».

- Правообладатель обязан освободить объекты недвижимости от собственного имущества и имущества иных лиц в течение 3-х (трех) рабочих дней после получения денежной компенсации, и обеспечить допуск ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» и (или) подрядной организации к объектам недвижимости для действий, связанных с осуществлением изъятия объектов недвижимости, в том числе сноса. По истечении указанных 3-х (трех) рабочих дней ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» и (или) подрядная организация не несут юридической ответственности за оставленное правообладателем собственное имущество и имущество иных лиц.

Определением от 09.10.2024 по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту АВТОНОМНОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИЯ ЕДИНАЯ СЛУЖБА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ "МСК-ЭКСПЕРТ" Москвичеву Андрею Вячеславовичу.

Определением от 13.12.2024 требование ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ к ответчику ЗАКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "РЕМИСК" об установлении суммы возмещения Правообладателю за изымаемое нежилое помещение в соответствии с отчетом об оценке от 11.12.2023 № АРС-24/23(23/74-V)-4, выполненным независимой оценочной организацией ООО «КОР ЭКС ПИ», в размере 48 113 463 руб. выделено в отдельное производство с присвоением отдельного порядкового номера дела (дело № А40-309670/24-191-2152).

29.01.2025 в суд поступило заключение эксперта №22-2025 от 28.01.2025, согласно которому размер возмещения за изымаемый для государственных нужд города Москвы объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4 809 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ш. Дмитровское, вл. 102, включая рыночную стоимость и иные убытки, включая упущенную выгоду по состоянию на 03.08.2023 составил 288 799 000 руб., на дату рассмотрения спора 321 004 000 руб. При этом, в стоимость возмещения была включена стоимость двух некапитальных объектов.

Определением от 05.08.2025 по делу назначено проведение повторной судебной экспертизы, проведение которой поручено ООО «Межрегиональное бюро экспертизы и оценки».

13.10.2025 в суд поступило заключение эксперта №15Э-09/2025 от 11.09.2025, согласно которому размер возмещения за изымаемый земельный участок составил 74 143 771 руб.

12.11.2025 от эксперта поступили в суд ответы на вопросы ответчика.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 18 по 19.12.2025.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 АПК РФ информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

В судебном заседании представитель ответчика заявил о назначении повторной судебной экспертизы, представил заключение на заключение эксперта.

Представители истца и третьих лиц по ходатайству ответчика возражали.

Согласно ч. 1 ст. 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (часть 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Доводы ходатайства о назначении повторной экспертизы обусловлены несогласием с выводами эксперта.

В настоящем случае судом не установлено наличия противоречий в выводах эксперта, являющихся основанием для проведения повторной или дополнительной экспертизы в порядке статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Доводы ходатайства о назначении повторной экспертизы обусловлены несогласием с выводами эксперта, что само по себе не является основанием для назначения повторной экспертизы.

Представители истца и третьих лиц поддержали иски требования.

Представитель ответчика по заявленным требованиям возражал, выражая несогласие с установленной стоимостью за изъятие объекта.

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основание иска, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, заслушав пояснения представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, ЗАО "Ремиск" (далее - Правообладатель, Ответчик) является собственником земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4809 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, земельный участок 75Б/1, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись регистрации от 10.08.2009 № 77-77-15/009/2009-98.

В целях реализации постановления Правительства Москвы от 16.12.2022 №2890-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы №17 и №18, расположенной в производственной зоне №47 «Вагоноремонт», Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Департамент) издано распоряжение от 03.08.2023 №53858 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества», согласно которому подлежит изъятию вышеуказанный земельный участок.

В соответствии с отчетом об оценке от 11.12.2023 № АРС-24/23(23/74-V)-4, выполненным независимой оценочной организацией ООО «КОР ЭКС ПИ», определена величина убытков, причиненных владельцу прав на изымаемое недвижимое имущество в размере 48 113 463 руб., в том числе: 36 710 000 руб. рыночная стоимость земельного участка, 11 403 463 руб. сумма убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием объектов недвижимости.

Общий порядок изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд регламентирован Гражданским (ст. ст. 279 - 282), Земельным (ст. ст. 49,56) кодексами РФ и Федеральным законом от 05.04.2013 № 43-ФЗ.

Из подпункта 3.2 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) следует, что принудительное изъятие у собственника имущества не

допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Согласно пункту 3 статьи 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов 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.

В соответствии с п. 4 ст. 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ в случае, если в течение трех месяцев со дня направления проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества указанное соглашение не заключено, орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном изъятии такого имущества.

Согласно ст.ст. 281, 282 ГК РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом его правообладателю предоставляется возмещение.

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда (п. 2 ст. 282 ГК РФ).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-151033/24-191-1082 объект изъят для государственных нужд и на основании отчета об оценке ООО «КОР ЭКС ПИ» установлена стоимость возмещения в размере 36 710 000 рублей.

В соответствии с пунктом 12 статьи 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ наличие судебного спора о размере подлежащих возмещению стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества, не является препятствием для принятия судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества, а также для осуществления на основании вступившего в законную силу указанного судебного акта соответствующих выплат или иного возмещения и государственной регистрации перехода, прекращения прав и обременений на изымаемое недвижимое имущество.

Таким образом размер возмещения не определен окончательно в связи с наличием спора о размере возмещения, который подлежит рассмотрению в рамках данного дела.

В связи с наличием разногласий в части размера возмещения в рамках рассмотрения настоящего дела судом была назначена судебная экспертиза, производство которой было поручено эксперту АВТОНОМНОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИЯ ЕДИНАЯ СЛУЖБА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ "МСК-ЭКСПЕРТ" Москвичеву Андрею Вячеславовичу.

Согласно заключению эксперта №22-2025 от 28.01.2025 размер возмещения за изымаемый для государственных нужд города Москвы объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4 809 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ш. Дмитровское, вл. 102, включая рыночную стоимость и иные убытки, включая упущенную выгоду по состоянию на 03.08.2023 составил 288 799 000 руб., на дату рассмотрения спора 321 004 000 руб. При этом, в стоимость возмещения была включена стоимость двух некапитальных объектов.

Между тем, согласно п.2 ст. 56.8 ЗК РФ при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Таким образом, рыночная стоимость некапитальных объектов (размещенного на участке движимого имущества) не входит в состав убытков, подлежащих возмещению при изъятии государственного участка.

Определением от 05.08.2025 по делу назначено проведение повторной судебной экспертизы, проведение которой поручено ООО «Межрегиональное бюро экспертизы и оценки».

13.10.2025 в суд поступило заключение эксперта №15Э-09/2025 от 11.09.2025, согласно которому размер возмещения за изымаемый земельный участок составил 74 143 771 руб.

Оценив заключение эксперта, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта, представленное в рамках проведенной судебной экспертизы отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, а потому указанная в нем величина может быть использована при определении цены продажи приватизируемого имущества.

При этом иная сумма возмещения спорных объектов недвижимости, содержащаяся в отчетах истца и ответчика, составленных вне рамок рассматриваемого дела, сама по себе не свидетельствует о недостоверности величины, определенной по результатам проведенной судебной экспертизы.

Сомнений в обоснованности результатов экспертизы или наличия противоречий в выводах эксперта у суда не имеется.

Таким образом, суд считает экспертное заключение ООО «Межрегиональное бюро экспертизы и оценки» надлежащим и достоверным доказательством. В заключении эксперта исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Таким образом, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 № 73-ФЗ.

Рецензия, представленная ответчиком, не может являться доказательством, опровергающим выводы судебной экспертизы, поскольку процессуальное законодательство и законодательство об экспертной деятельности не предусматривает рецензирование экспертных заключений. Рецензия является субъективным мнением специалиста, составление специалистом критической рецензии на заключение эксперта без наличия на то каких-либо процессуальных оснований не может расцениваться как доказательство, опровергающее выводы судебного эксперта.

Несогласие с отдельными подходами и методиками экспертизы само по себе не является безусловным основанием для признания выводов такого экспертного исследования недостоверными или для проведения повторной экспертизы.

Таким образом, сумма денежной компенсации за изъятый для государственных нужд города Москвы земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002008:55 площадью 4809 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, земельный участок 75Б/1, подлежит установлению в соответствии с заключением эксперта ООО «Межрегиональное бюро экспертизы и оценки» в размере 74 143 771 руб.

Поскольку вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-151033/24-191-1082 объект изъят для государственных нужд и на основании отчета об оценке ООО «КОР ЭКС ПИ» установлена

стоимость возмещения в размере 48 113 463 рублей, установлен порядок возмещения указанной суммы, суд приходит к выводу, что в пользу ответчика подлежит доплата в размере 26 030 308 рублей в качестве разницы между суммой, установленной решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-151033/24-191-1082.

Руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 239.2, 279, 281, 282 ГК РФ, пункт 12 статьи 10 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ, ст.ст. 65, 110, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить сумму возмещения за изымаемый объект недвижимого имущества в соответствии с заключением эксперта №15Э-09/2025 от 11.09.2025, выполненным ООО «Межрегиональное бюро экспертизы и оценки», в размере 74 143 771 (семьдесят четыре миллиона сто сорок три тысячи семьсот семьдесят один) руб.

Указанное решение является основанием для доплаты Закрытому акционерному обществу "Ремиск" денежных средств в размере 26 030 308 (двадцать шесть миллионов тридцать тысяч триста восемь) руб. в качестве разницы между суммой, установленной решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-151033/24-191-1082.

Возмещение стоимости изымаемого имущества осуществляет ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» после вступления решения суда по настоящему делу в законную силу, на основании предоставленных Правообладателем реквизитов расчетного счета, путем перечисления денежных средств на счет Правообладателя. Обязательства ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» по оплате считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на счет Правообладателя, днем оплаты является дата списания денежных средств со счета ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой».

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Е.И. Волкова