

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ Р. Ф.

г. Волгоград

ДД.ММ.ГГГГ

Центральный районный суд г. Волгограда в составе:
председательствующего судьи Перемышлиной А.С.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Михайлевской Е.А.,
с участием
истца Айрапетяна А.Р.,
представителя истца Айрапетяна А.Р. – Саранцева В.О., действующего по устному ходатайству,
представителя ответчика – Департамента муниципального имущества администрации Волгограда – Пономаревой Е.А., действующей на основании доверенности,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Айрапетяна А. Р. к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда, администрации г. Волгограда об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора,

установил:

первоначально истец Айрапетян А.Р. обратился в суд с иском к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда, в котором просил признать незаконным в пункте 2.1. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования, равный 15%; признать незаконным в п. 2.2. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р. цену участка на дату заключения договора, равной 146 975 рублей 55 копеек; применить в пункте 2.1. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования, равный 3%; применить в пункте 2.2. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., цену участка на дату заключения договора 29 395 рублей 10 копеек; признать незаконным в пункте 2.1. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования, равный 15%; признать незаконным в п. 2.2. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р. цену участка на дату заключения договора, равной 196 495 рублей 61 копейка; применить в пункте 2.1. договора купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования, равный 3%; применить в пункте 2.2. договора купли-продажи №...Н от

ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между администрацией Волгограда и Айрапетяном А.Р., цену участка на дату заключения договора 39 299 рублей 13 копеек.

В обоснование исковых требований указал, что с ДД.ММ.ГГГГ он является собственником индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ..., ..., кадастровый №..., а также собственником индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:, кадастровый №....

С целью предоставления земельных участков с кадастровыми номерами №... и №..., на которых расположены жилые помещения, истец обратился в Департамент муниципального имущества администрации Волгограда с заявлением о предоставлении указанных участков в собственность за плату.

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда направил в адрес истца подписанные с его стороны договора купли-продажи земельных участков №...Н и №...Н от ДД.ММ.ГГГГ

Согласно п. 2.2. договоров купли-продажи выкупная цена земельных участков на дату заключения договоров составляет в размере 146 975 рублей 55 копеек и 196 495 рублей 61 копейка соответственно, исходя из подпункта «а» пункта 1 части 2 постановления Правительства Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-п в размере 15% от кадастровой стоимости земельных участков для земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта.

Истец, не согласившись с выкупной ценой, направил в адрес ответчика к договорам купли-продажи протоколы разногласий от ДД.ММ.ГГГГ, где стоимость земельных участков определил в размере 3% от кадастровой стоимости (протокол разногласий к договору купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ – цена участка на дату заключения договора – 29 395 рублей 10 копеек; протокол разногласий к договору купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ – цена участка на дату заключения договора – 39 299 рублей 12 копеек).

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда направил в адрес истца ответ, в котором указал на то, что нормы Градостроительского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГрК РФ) содержат различные понятия о параметрах объектов индивидуального жилищного строительства (индивидуальных жилых домов) и жилых домов блокированной застройки, в связи с чем, определение выкупной цены в соответствии с п. «б» п. 1 ч. 4 постановления Правительства Волгоградской области, устанавливающим цену, равную 3% от кадастровой стоимости земельных участков, занимаемых исключительно индивидуальными жилыми домами, либо индивидуальными гаражами для хранения личного автотранспорта, в отношении земельных участков не представляется возможным.

Не согласившись с ответом Департамента муниципального имущества администрации Волгограда, истец обратился в суд с настоящим иском.

Протокольным определением суда от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве ответчика привлечена администрация Волгограда.

В ходе судебного разбирательства истец Айрапетян А.Р. уточнил исковые требования в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГПК РФ), просил суд урегулировать разногласия, возникшие между Айрапетяном А.Р., с одной стороны, и Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда, с другой стороны, при заключении договора купли-продажи земельного

участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, согласовать пункт 2.1 договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования 3%; согласовать п. 2.2. договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Цена участка на дату заключения договора составляет 39 299 рублей 12 копеек и перечисляется на банковский счет УФК по Волгоградской области (Департамент муниципального имущества администрации Волгограда); урегулировать разногласия, возникшие между Айрапетяном А.Р., с одной стороны, и Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда, с другой стороны, при заключении договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, согласовать пункт 2.1 договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования 3%; согласовать п. 2.2. договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Цена участка на дату заключения договора составляет 29 395 рублей 10 копеек и перечисляется на банковский счет УФК по Волгоградской области (Департамент муниципального имущества администрации Волгограда).

Истец Айрапетян А.Р. в судебном заседании уточненные иски требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

В судебном заседании представитель истца Айрапетяна А.Р. – Саранцев В.О., допущенный к участию в деле в порядке ч. 6 ст. 53 ГПК РФ, уточненные иски требования истца также поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика – Департамента муниципального имущества администрации Волгограда по доверенности Пономарева Е.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения иски требований по доводам, изложенным в возражениях на иски заявление.

Представитель ответчика – администрации Волгограда в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомлен.

С учетом мнения истца, его представителя, представителя ответчика Департамента муниципального имущества администрации Волгограда, положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика – администрации Волгограда.

Выслушав истца, представителя истца, представителя ответчика – Департамента муниципального имущества администрации Волгограда, исследовав материалы дела, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как предусмотрено п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные

или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пп. 2, 4 ст. 445, п. 1 ст. 446 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с этим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда. Если сторона, для которой в соответствии с этим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда. В случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 455 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Правительством Волгоградской области ДД.ММ.ГГГГ принято Постановление №...-П «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов», согласно которому продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена), без проведения торгов осуществляется по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков, если иное не установлено федеральными законами, законами Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области» и настоящим постановлением.

Частью 2 указанного выше Постановления установлено, что продажа земельных участков без проведения торгов осуществляется: 1) гражданам и юридическим лицам - собственникам зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на таких земельных участках, по цене, равной: а) 15 процентам от кадастровой стоимости земельных участков, на которых расположены здания, сооружения (помещения в них), за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта; б) 3 процентам от кадастровой стоимости земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Айрапетян А.Р. является собственником жилого помещения (блок №... жилого дома блокированной застройки), расположенного по адресу: г. Волгоград, ..., кадастровый №..., общей площадью 35,7 кв.м., а также собственником жилого помещения (блок №... жилого дома блокированной застройки), расположенного по адресу: г. Волгоград, ..., кадастровый №..., общей площадью 109,5 кв.м. (л.д. 19-21, 43-46).

Решением МКУ «Городской информационный центр» №... от ДД.ММ.ГГГГ объекту недвижимости с кадастровым номером №... присвоен адрес: г. Волгоград, ... (кадастровые

номера, адреса и сведения об объектах недвижимости из которых образуется объект адресации: №...; ...; ...; квартира) (л.д. 15).

Решением МКУ «Городской информационный центр» №... от ДД.ММ.ГГГГ объекту недвижимости с кадастровым номером №... присвоен адрес: ..., ... (предыдущий адрес: ...) (л.д. 14).

С целью предоставления земельных участков с кадастровыми номерами №... и №..., на которых расположены жилые помещения, истец обратился в Департамент муниципального имущества администрации Волгограда с заявлением о предоставлении указанных участков в собственность за плату.

Распоряжением Департамента от ДД.ММ.ГГГГ №...р была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с учетным №..., проектной площадью 496 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного в жилой зоне индивидуальных жилых домов, в границах градостроительного квартала 03_04_041, по адресу: ..., ..., ... предварительно согласовано предоставление в собственность за плату без проведения торгов земельного участка с учетным №..., проектной площадью 496 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: ..., ..., ... для размещения блока жилого дома блокированной застройки.

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда направил в адрес Айрапетяна А.Р. подписанные с его стороны договора купли-продажи земельных участков №...Н и №...Н от ДД.ММ.ГГГГ

Согласно пункту 2.2. договора №...Н от ДД.ММ.ГГГГ выкупная цена участка с кадастровым номером ... на дату заключения договора составляет в размере 146 975 рублей 55 копеек (исходя из подпункта «а» пункта 1 части 2 Постановления Правительства Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-п в размере 15% от кадастровой стоимости земельного участка для земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта).

Согласно пункту 2.2. договора №...Н от ДД.ММ.ГГГГ выкупная цена участка с кадастровым номером ... на дату заключения договора составляет в размере 196 495 рублей 91 копейка (исходя из подпункта «а» пункта 1 части 2 Постановления Правительства Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-п в размере 15% от кадастровой стоимости земельного участка для земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта).

Не согласившись с выкупной ценой, истец направил в адрес Департамента муниципального имущества администрации Волгограда к договорам купли-продажи земельных участков протоколы разногласий от ДД.ММ.ГГГГ указав, что стоимость земельных участков должна определяться исходя из 3% от кадастровой стоимости, что составляет: по договору купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 29 395 рублей 10 копеек, по договору купли-продажи №...Н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 39 299 рублей 12 копеек (л.д. 33, 36).

В ответ на обращение с протоколами разногласий к договорам купли-продажи земельных участков №...Н и №...Н от ДД.ММ.ГГГГ Департамент отклонил представленные истцом протоколы разногласий по тем основаниям, что нормы Градостроительного законодательства содержат различные понятия о параметрах объектов индивидуального жилищного строительства (индивидуальных жилых домов) и жилых домов блокированной

застройки, определение выкупной цены в соответствии с подпунктом «б» пункта 1 части 2 Постановления Правительства Волгоградской области, устанавливающим цену, равную 3 процентам от кадастровой стоимости земельных участков, занимаемых исключительно индивидуальными жилыми домами либо индивидуальными гаражами для хранения личного автотранспорта, в отношении земельных участков с кадастровыми №№... и ..., в границах которых расположены объекты недвижимости – жилые дома блокированной застройки с кадастровыми номерами №№... и №... соответственно, не представляется возможным (л.д. 30-32, 34-35, 37-38).

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ жилыми домами «блокированной» застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Согласно СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», утвержденного Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №..., «блокированный» жилой дом (дом жилой «блокированной» застройки) - это здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. «Блокированный» тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него.

Согласно СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», утвержденного Приказом Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ №.../пр, блок жилой автономный - жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками. «Блокированная» застройка домами жилыми одноквартирными - застройка, включающая в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок. Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относится, в том числе, часть жилого дома, которая с учетом нормы части 2 названной статьи представляет собой изолированную часть индивидуально-определенного здания, состоящую из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В судебном заседании истец пояснил, что указанный жилой дом, ранее состоял из 4-х квартир, имеет отдельные входы, из которых имеется непосредственно выход на приквартирные участки. В настоящее время собственниками указанных квартир является истец и еще один собственник.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что жилой дом блокированной застройки с кадастровыми №№... и №... соответствуют признакам индивидуальных жилых

домов, с примыкающими к ним земельными участками, поскольку предназначены для проживания нескольких семей, имеют отдельные входы, самостоятельные инженерные системы, в связи с чем, оснований для установления выкупной цены в размере 15% от кадастровой стоимости земельных участков у Департамента муниципального имущества администрации Волгограда не имеется, поскольку выкупная цена в размере 15% предусмотрена для земельных участков, на которых расположены здания, сооружения (помещения в них), за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта. Тогда как жилые дома блокированной застройки, расположенные на спорных земельных участках, соответствует признакам индивидуальных жилых домов.

Оценивая в совокупности доказательства по делу по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца и урегулировании разногласий, возникших при заключении договоров купли-продажи земельных участков №...Н и №...Н от ДД.ММ.ГГГГ с указанием цены участков на дату заключения договора в размере 3% от кадастровой стоимости земельных участков в размере 29 395 рублей 10 копеек и 39 299 рублей 12 копеек соответственно.

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

решил:

исковые требования Айрапетяна А. Р. к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда, Администрации г. Волгограда об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора – удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие между Айрапетяном А. Р. с одной стороны и Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда с другой стороны, при заключении договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, согласовать пункт 2.1 договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Выкупная цена участка определяется по формуле $BC = KC \times N$, где: BC - выкупная стоимость участка, KC – кадастровая стоимость участка согласно кадастровой выписке о земельном участке от ДД.ММ.ГГГГ № №... – 1 309 970 рублей 72 копейки; N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования в соответствии с Постановлением Правительства Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-п «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов» - 3%.

Согласовать п. 2.2. договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Цена участка на дату заключения договора составляет 39 299 рублей 12 копеек и перечисляется на банковский счет УФК по Волгоградской области (Департамент муниципального имущества администрации Волгограда).

Урегулировать разногласия, возникшие между Айрапетяном А. Р. с одной стороны и Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда с другой стороны, при заключении договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ, согласовать пункт 2.1 договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Выкупная цена участка определяется по формуле $BC = KC \times N$, где: BC - выкупная стоимость участка, KC – кадастровая стоимость участка согласно кадастровой выписке о земельном участке от

ДД.ММ.ГГГГ № №... - 979 836 рублей 97 копеек; N – коэффициент в процентном выражении в зависимости от права пользования и вида разрешенного использования, в соответствии с Постановлением Правительства Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №...-п «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Волгоградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов» - 3%.

Согласовать п. 2.2. договора купли-продажи земельного участка №...Н от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок с кадастровым номером №...) в следующей редакции: «Цена участка на дату заключения договора составляет 29 395 рублей 10 копеек и перечисляется на банковский счет УФК по Волгоградской области (Департамент муниципального имущества администрации Волгограда).

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Центральный районный суд г. Волгограда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья подпись А.С. Перемышлина

Справка: мотивированный текст решения суда составлен ДД.ММ.ГГГГ

Судья подпись А.С. Перемышлина